



# ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PENAFIEL

Câmara Municipal de Penafiel

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

---

dezembro de 2020



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>13</b>
2.1 Território.....	13
2.2 História.....	16
<b>3. DIAGNÓSTICO GLOBAL .....</b>	<b>21</b>
3.1 Caracterização da população.....	21
3.2 Análise Socioeconómica .....	34
3.3 Análise habitacional.....	44
3.4 Pessoas e agregados em situações indignas.....	75
3.5 Análise SWOT .....	93
<b>4. DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO .....</b>	<b>96</b>
<b>5. MODELO DE GESTÃO.....</b>	<b>105</b>
5.1 Modelo de gestão da ELH e adequação da estrutura orgânica interna .....	105
5.2 Processo de gestão ativa da ELH .....	109
<b>6. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO .....</b>	<b>111</b>
<b>7. PROGRAMAÇÃO .....</b>	<b>127</b>
7.1 Soluções habitacionais previstas .....	127
7.2 Tabelas de soluções e prioridades.....	129
7.3 Cronogramas de execução e financeiro.....	136
<b>8. PARCERIAS ESTRATÉGICAS .....</b>	<b>149</b>
<b>9. RECURSOS .....</b>	<b>150</b>
<b>10. GESTÃO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO .....</b>	<b>151</b>
<b>11. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>153</b>

ANEXOS

## **SIGLAS**

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI – Banco Europeu de Investimento

CAD – Comportamentos Aditivos e Dependências

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMP – Câmara Municipal de Penafiel

ELH – Estratégia Local de Habitação

ET – Equipa Técnica

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PMS – Plano Municipal Solidário

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

R/C – Rés-do-chão

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSI – Rendimento Social de Inserção

SS – Segurança Social

VRPR – Valor de Referência do Preço de Renda



**Enquadramento**  
**Diagnóstico Global Atualizado**  
**Análise SWOT**  
**Diagnóstico Conclusivo**



## 1 INTRODU\u00c7\u00c3O

O tema da habita\u00e7\u00e3o condigna no concelho de Penafiel \u00e9 cada vez mais uma preocupa\u00e7\u00e3o do munic\u00edpio, sobretudo dado o crescente n\u00famero de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habita\u00e7\u00f5es sem condi\u00e7\u00f5es.

N\u00e3o obstante os in\u00fameros esfor\u00e7os municipais j\u00e1 desenvolvidos em torno desta tem\u00e1tica, persistem constrangimentos que ainda n\u00e3o foi poss\u00edvel ultrapassar. A atual oferta de mercado imobili\u00e1rio n\u00e3o responde em tempo oportuno, nem com devida escala, \u00e0s necessidades da popula\u00e7\u00e3o de rendimentos m\u00e9dios e em particularmente ao grupo de pessoas vulner\u00e1veis, financeiramente carenciadas, pelo que \u00e9 urgente definir uma estrat\u00e9gia e solu\u00e7\u00f5es que respondam a estes problemas.

A Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o – NGPH de 2018, foi desenvolvida no sentido de ultrapassar situa\u00e7\u00f5es de car\u00eancia e vulnerabilidade no acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o, perspetivando o alargamento de habita\u00e7\u00e3o para arrendamento p\u00fablico, destacando-se neste processo o papel fundamental das autarquias locais, dadas as suas rela\u00e7\u00f5es de proximidade com os cidad\u00e3os e o territ\u00f3rio.

No quadro de solu\u00e7\u00f5es da NGPH, o **1\u00b0 Direito – Programa de Apoio ao Acesso \u00e0 Habita\u00e7\u00e3o**, surge no sentido de garantir o direito de acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o, numa din\u00e2mica predominantemente dirigida \u00e0 reabilita\u00e7\u00e3o e arrendamento, promovendo a inclus\u00e3o social e territorial, de pessoas e agregados que vivam em condi\u00e7\u00f5es indignas, nomeadamente:

- Precariedade
- Insalubridade e inseguran\u00e7a
- Sobrelota\u00e7\u00e3o
- Inadequa\u00e7\u00e3o



Desta forma, o Município de Penafiel 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.

Este é um instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela Nova Geração de Políticas de Habitação e, em particular, pelo 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 do território.

Ao contrário de políticas de habitação anteriores, tidas como setoriais, a Nova Geração de Políticas de Habitação, integra uma visão urbana de cidade e de território que importa considerar. Estas políticas enquadradas nos Regimes Jurídicos dos Instrumentos de Gestão do Território, RJGT, e da Reabilitação Urbana, RJRU, impõem análises concretas que levem a que áreas destinadas a construção não sejam alteradas no PDM, como impõe a alteração que terá de ocorrer até Julho de 2020, que, pelo fato de perder as suas características urbanas ou, por excessiva limitação de solo urbano, diminua drasticamente a oferta de habitação e, conseqüentemente imponham valores de utilização do edificado pouco compatível com as possibilidades da população.

O Município de Penafiel pretende garantir a todos os que procuram este município para residir, o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um fator 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 cr\u00edticos de incapacidade das fam\u00edlias de rendimentos mais baixos.

O arrendamento foi sendo reduzido por falta de interesse dos inquilinos e dos senhorios. Os inquilinos porque, ao longo de d\u00e9cadas viram os empr\u00e9stimos bonificados colocar o valor mensal das amortiza\u00e7\u00f5es ao n\u00edvel dos arrendamentos e os senhorios porque viram o retorno dos seus investimentos anulados por pol\u00edticas de congelamento de rendas.

Atualmente, as profundas altera\u00e7\u00f5es nos modos de vida e nas condi\u00e7\u00f5es socioecon\u00f3micas das popula\u00e7\u00f5es determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o e que s\u00e3o a express\u00e3o de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos pre\u00e7os desproporcionais da habita\u00e7\u00e3o, quando comparados com a m\u00e9dia dos valores dos rendimentos.

De salientar, que este cen\u00e1rio atual implica priorizar um conjunto de medidas de curto, m\u00e9dio e longo prazo, que visem incrementar o aumento da oferta p\u00fablica de habita\u00e7\u00e3o, permitindo \u00e0 autarquia a constru\u00e7\u00e3o de novos fogos de habita\u00e7\u00e3o social, a aquisi\u00e7\u00e3o de habita\u00e7\u00f5es prontas a habitar, a cria\u00e7\u00e3o de uma Renda Condicionada<sup>1</sup> e do Programa de Arrendamento Jovem.

A Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o contempla um novo mecanismo de arrendamento acess\u00edvel que procura fazer baixar os valores das rendas habitacionais sem, com isso, colocar o \u00f3nus sobre os senhorios. Atrav\u00e9s do arrendamento acess\u00edvel ser\u00e1 poss\u00edvel, em princ\u00edpio, baixar as rendas habitacionais em 20% relativamente aos valores de mercado.

---

<sup>1</sup> A Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, veio estabelecer o novo regime da renda condicionada aplic\u00e1vel aos arrendamentos de fim habitacional, atualizando e revendo o regime antes constante do Decreto -Lei n.º 329 - A/2000, de 22 de dezembro. Este novo quadro legal representa o reconhecimento da relev\u00e2ncia que o regime da renda condicionada assume enquanto instrumento de regula\u00e7\u00e3o dos valores das rendas no \u00e2mbito do mercado do arrendamento para habita\u00e7\u00e3o, em especial do arrendamento social.



Importa agora gerar em Penafiel, por parte dos promotores imobiliários uma dinâmica para investimento em habitação, aumentando o volume da oferta a ponto de provocar uma tendência para a diminuição dos preços.

Importa encontrar respostas que possam resistir a mudanças circunstanciais e que, por isso, possam merecer a confiança do setor imobiliário, que terá de correr os seus riscos nesta mudança de paradigma e, para isso é necessária uma estratégia consistente e sustentável, já que o retorno dos investimentos não irá ocorrer no fim da construção, como acontece na produção para venda de habitação própria, mas ao longo do período de utilização dos imóveis, ou seja em décadas de exploração. Esta mudança de modelo produtivo de habitação exige um sólido compromisso com a estratégia territorial e habitacional do município de Penafiel.

Por outro lado, a presente ELH mostra que há um problema de curto prazo, ou seja, que é urgente provocar um acréscimo de oferta na habitação acessível para ser possível dar resposta aos desafios económicos e demográficos que o município enfrenta presentemente.

Perante esta situação será imperativo que a Estratégia Local de Habitação possa contrapor a este diagnóstico um conjunto de propostas de intervenção que deverão passar, entre outras medidas, pelo desenvolvimento da promoção de habitação municipal e privada para arrendamento.

A presente ELH contempla o diagnóstico global da situação atual de Penafiel, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar, constituindo uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Penafiel. Desta forma foi também possível definir uma estratégia de atuação e elencar soluções habitacionais de modo a responder às mesmas.



## 2 ENQUADRAMENTO

### 2.1 Território

O concelho de Penafiel encontra-se localizado no distrito do Porto, enquadrando-se, em termos de Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, NUTS, na Região Norte, NUTS II, e na Sub-região do Tâmega e Sousa, NUTS III, tal como evidenciado na figura seguinte.

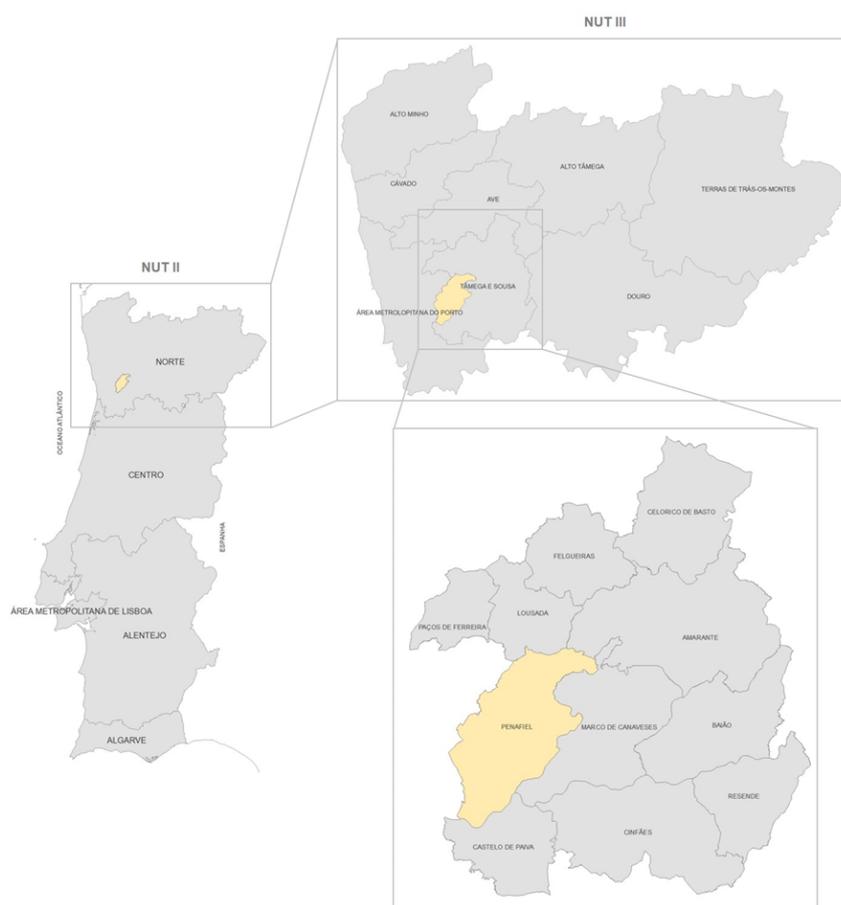


Figura 1. Enquadramento do concelho de Penafiel no contexto da NUT II e NUT III.

Fonte: CAOP 2018

Com uma área de cerca de 212,24 km<sup>2</sup>, o território de Penafiel apresenta uma disposição geográfica que se estende predominantemente na direção Nordeste–Sudoeste, sendo limitado a Norte por Lousada e Amarante, a Este por Marco de Canavezes, a Oeste por Paredes e Gondomar e a Sul por Castelo de Paiva.



De acordo com a Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que organiza administrativamente as freguesias por agregação das mesmas, resultando em alterações dos seus limites territoriais, o concelho de Penafiel sofreu uma reestruturação que implicou a redução do número de freguesias, anteriormente composto por 38, ao invés das atuais 28, designadamente:

Tabela 1. Anterior e atual organização administrativa das freguesias do concelho de Penafiel

<b>Anterior organização</b>	<b>Atual organização</b>
Abração	Abração
Boelhe	Boelhe
Bustelo	Bustelo
Cabeça Santa	Cabeça Santa
Canelas	Canelas
Capela	Capela
Castelões	Castelões
Croca	Croca
Duas Igrejas	Duas Igrejas
Eja	Eja
Fonte Arcada	Fonte Arcada
Galegos	Galegos
Guilhufe Urrô	Guilhufe e Urrô
Irivo	Irivo
Lagares Figueira	Lagares e Figueira
Luzim Vila Cova	Luzim e Vila Cova
Marecos Milhundos Novelas Penafiel Santa Marta Santiago de Subarrifana	Penafiel
Oldrões	Oldrões
Paço de Sousa	Paço de Sousa
Paredes Pinheiro Portela	Termas de S. Vicente
Perozelo	Perozelo
Rans	Rans
Rio de Moinhos	Rio de Moinhos
São Mamede de Recezinhos	São Mamede de Recezinhos
São Martinho de Recezinhos	São Martinho de Recezinhos
Sebolido	Sebolido
Valpedre	Valpedre
Rio Mau	Rio Mau



O concelho \u00e9 marcado por um relevo acidentado, repleto de vales encaixados, em que sobressaem, pela maior express\u00e3o, os referentes ao rio Cavalum e do rio Mau, bem como as ribeiras de Matos, Camba e das Lages.

A altitude mais elevada localiza-se na freguesia de Vila Cova, no Alto do Chocal (589 m), destacando-se ainda os v\u00e9rtices geod\u00e9sicos de Luzim (556 m), da Boneca (518 m) e do Mouzinho (490 m).

De notar ainda que Penafiel se caracteriza por um povoamento disperso, para o qual \u00e9 determinante a exist\u00eancia de solos agr\u00edcolas numa l\u00f3gica de minif\u00fandio e as acessibilidades vi\u00e1rias traduzidas na difus\u00e3o da ocupa\u00e7\u00e3o urbana de forma linear, ou seja, ao longo das principais vias existentes.



## 2.2 História<sup>2</sup>

Bastante povoado desde a pré-história, como testemunham dezenas de monumentos megalíticos e alguns povoados, no território penafidelense não faltam sítios castrejos.

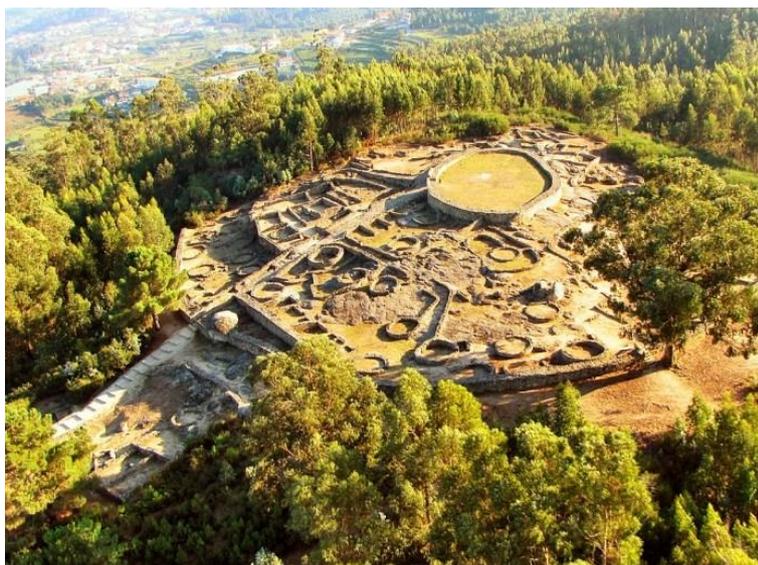


Figura 2. Castro de Monte Mozinho

Fonte: <https://ncultura.pt/castro-de-monte-mozinho-penafiel/>, acedido em janeiro de 2020

No século IX a vivência do território pontificava como nova centralidade a Civitas Anegia, instalada num cabeço sobranceiro à confluência do Tâmega com o Douro, que dominaria extensas terras nas duas margens daqueles rios. A esta Civitas pertencia a futura terra ou tenência de Penafiel de Canas que, no século XI, desmembrada a anterior organização, assumirá por sua vez a capitalidade de um espaço mais reduzido, embrião do atual município.

O espaço urbano que hoje se denomina de Penafiel já se chamou Arrifana de Sousa, assim apelidado em 1258<sup>3</sup>. Até cerca de meados do século XVI, Arrifana era apenas

<sup>2</sup> Fontes: <https://www.cm-penafiel.pt/visitar-penafiel/historia/>, acedido em janeiro de 2020 e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel

<sup>3</sup> O topónimo Arrifana aparece pela primeira vez nas Inquirições de 1258, no inquérito à freguesia de S. Martinho de Mozares (PMH - Portugaliae Monumenta Historica – Inquisitiones. Lisboa: Academia das Ciências. 1888, p. 593).



um lugar da freguesia de S. Martinho de Mozares<sup>4</sup> e a sua afirma\u00e7\u00e3o enquanto sede e posterior desenvolvimento urbano devem muito \u00e0 sua localiza\u00e7\u00e3o junto \u00e0 estrada de tradi\u00e7\u00e3o medieval que ligava o Porto ao interior do pa\u00eds, nomeadamente a Tr\u00e1s-os-Montes e \u00e0s Beiras<sup>5</sup>.

Neste mundo rom\u00e2nico, retratado pelas Inquiri\u00e7\u00f5es de 1258, muitas das atuais par\u00f3quias estavam imersas numa economia agropecu\u00e1ria e piscat\u00f3ria que foi longamente dominante. Dos grandes senhorios eclesi\u00e1sticos destaca-se, os mosteiros beneditinos de Pa\u00e7o de Sousa e de Bustelo, o primeiro ostentando ainda uma magn\u00edfica arquitetura rom\u00e2nica e dando guarida ao cenot\u00e1fio historiado de Egas Moniz de Ribadouro, aio de Afonso Henriques, o segundo profundamente transformado ao gosto barroco, de uma riqueza e monumentalidade \u00edmpar. As casas fidalgas de raiz medieval podem ser representadas pela Honra de Barbosa (Rans), com a sua torre sobranceira \u00e0s terras de cultura, ou pela mais transformada Torre de Coreixas (Irivo).

Os templos rom\u00e2nicos de Boelhe, esse divino brinquedo como lhe chamou Miguel Torga, ou o de S. Salvador da G\u00e2ndara onde se venerava uma cabe\u00e7a santa muito milagrosa, procurada pelos peregrinos, o de Abrag\u00e3o ou o mais tardio de S. Miguel da Eja, no qual se anuncia j\u00e1 o g\u00f3tico, o memorial funer\u00e1rio de Ermida (Irivo) s\u00e3o monumentos nacionais.

Por este tempo emergia no territ\u00f3rio penafidelense uma nova realidade. Na freguesia de Mozares, de cuja igreja rom\u00e2nica (Santa Luzia) existe ainda a cabeceira, rodeada por sepulturas escavadas na rocha, surgiu um segundo n\u00facleo forte, instalado \u00e0 margem da estrada que vinha do Porto e, passado o rio Sousa na medieval ponte de Cepeda, ascendia pela Costeira at\u00e9 atingir o alto. Aqui estaria o local ideal para crescer

---

<sup>4</sup> A atual freguesia de Penafiel denominava-se de S. Martinho de Mozares at\u00e9 \u00e0 mudan\u00e7a da sua sede do lugar de Mozares para o de Arrifana em 1569, data em que a mesma passa a chamar-se S. Martinho de Arrifana de Sousa, pela transfer\u00eancia do orago S. Martinho de Tours para a nova igreja paroquial, constru\u00edda sobre a medieval Capela do Esp\u00edrito Santo (AGUIAR, 1943 apud ARUCHP, 2015. SANTOS, 1973 apud ARUCHP, 2015).

<sup>5</sup> ALMEIDA, 1968 apud ARUCHP, 2015



um aglomerado urbano especializado em serviços aos viandantes, na artesanaria e venda de manufaturas, no estabelecimento de uma grande feira. Arrifana de Sousa foi o nome escolhido.

Este era um lugar arruado, disposto em banda ao longo da estrada, onde João Correia, um rico mercador da praça do Porto com trato na Flandres, cristão-novo, faria erguer a manuelina capela do Espírito Santo, na cabeceira da qual alojou o próprio túmulo, coberto por uma bela placa de bronze lavrado com o seu vulto, trabalho flamengo que fez vir ainda em vida, nos anos iniciais do século XVI faltando por isso completar na gravação da data fúnebre.

Em crescimento, Arrifana assumiu a paróquia, com o orago S. Martinho, e construirá nas décadas de 50 e 60 do século XVI um novo templo, sobre a capela de João Correia, no modelo de igreja-salão com fachada retábulo maneirista. Apesar disto, a terra continuava na dependência administrativa do Porto desde que D. João I a dera àquela cidade como agradecimento pela ajuda à sua causa.

Durante toda a Idade Moderna Arrifana de Sousa cresceu como centro de serviços e terra de muitas indústrias, com uma importante feira anual no S. Martinho, e ampliou a mancha urbana que se estendia já para cotas mais elevadas onde, no início do século XVII, a Misericórdia, uma das mais antigas do país, fará construir a sua monumental igreja. A fidalguia, no entanto, mantinha-se fora da urbe, preferindo habitar os solares ancestrais, que a acumulação de recursos provenientes do aumento da rentabilidade das terras e dos negócios de além-mar permitirá reformar e monumentalizar.

Apenas em 1741, depois de uma persistente insistência junto do poder, a que o Porto sempre se oporá, Arrifana de Sousa ascende à categoria de vila e concelho, composto por duas freguesias, a própria e a vizinha Santiago de Sub Arrifana. Pouco viável, mas orgulhosa da sua autonomia duramente conquistada, a população e a Câmara serão, em 1770, surpreendidas pela elevação a cidade, sede de um vasto concelho, atribuída



por D. Jos\u00e9 a 3 de Mar\u00e7o, para que se pudesse fixar a sede de um novo bispado que a pol\u00edtica pombalina queria destacar do territ\u00f3rio da poderosa mitra portuense. Por esta determina\u00e7\u00e3o r\u00e9gia, Arrifana perderia o seu nome para adotar o de Penafiel, at\u00e9 ent\u00e3o reservado ao concelho cujas justi\u00e7as estavam ainda formalmente no castelo medieval.



Figura 3. Pra\u00e7a Municipal, Penafiel, 1926

Fonte: <http://antigamente1900.blogspot.com/>, acedido em janeiro de 2020



Figura 4. Trecho da Rua Formosa, Penafiel, 1926

Fonte: <http://antigamente1900.blogspot.com/>, acedido em janeiro de 2020

Vila, cidade, sede de comarca e de bispado em menos de trinta anos, foram significativas mudan\u00e7as que exponenciaram o crescimento desta terra, atingindo o ponto alto de prest\u00edgio, riqueza e desenvolvimento na segunda metade de setecentos. Posteriormente, Penafiel ressentiu-se com os tempos conturbados da guerra



peninsular, e esteve sucessivamente ocupada pelos exércitos francês e luso-britânico e da guerra civil.

Recomposta destes pesadelos, a cidade e o seu município, agora com a composição territorial definitiva, entrarão, na segunda metade de oitocentos, em novo período de crescimento, assumindo as promessas do progresso fontista. É nesta fase que se fixa o urbanismo que ainda hoje se reconhece nas ruas, avenidas e praças, com todas as peças prestigiantes como o quartel militar, o cemitério, o jardim público, a praça do mercado, o matadouro, a casa das repartições, o teatro, as escolas, etc., e mesmo o início de um proeminente santuário sobranceiro à cidade, com o seu parque.

A 09 de outubro de 1969, usando da faculdade conferida pelo n.º 3 do artigo 109.º da Constituição, é decretado pelo Governo de Portugal, o dia 11 de Novembro como Feriado Municipal.



## 3 DIAGN\u00d3STICO GLOBAL

O presente cap\u00edtulo tem como prop\u00f3sito o estudo preliminar da situa\u00e7\u00e3o demogr\u00e1fica, habitacional e socioecon\u00f3mica no concelho de Penafiel, com base em dados estat\u00edsticos disponibilizados pelo INE, PORDATA e IEFP.

Embora os dados censit\u00e1rios oficiais mais recentes sejam de 2011 estes constituem uma fonte de informa\u00e7\u00e3o sistem\u00e1tica sobre este assunto, justificando-se por isso a sua utiliza\u00e7\u00e3o. Deve, no entanto, ter-se em conta a dist\u00e2ncia temporal relativamente ao \u00faltimo recenseamento, fazendo portanto apelo a outros dados mais recentes.

\u00c9 ainda de salientar que, n\u00e3o obstante o tratamento destes dados, no sentido de uma caracteriza\u00e7\u00e3o global do territ\u00f3rio concelhio com indicadores oficiais, foi desenvolvido um inquerito de diagn\u00f3stico global, anexo I, que permitiu aferir com exatid\u00e3o as fam\u00edlias que atualmente vivem em condi\u00e7\u00f5es indignas no concelho de Penafiel. Os dados obtidos atrav\u00e9s deste inquerito foram igualmente analisados, no subcap\u00edtulo 3.4, e serviram de base para o desenvolvimento da ELH e solu\u00e7\u00f5es habitacionais elencadas.

### 3.1 Caracteriza\u00e7\u00e3o da popula\u00e7\u00e3o

Os indicadores demogr\u00e1ficos s\u00e3o dom\u00ednios indispens\u00e1veis de an\u00e1lise populacional, uma vez que s\u00e3o fundamentais no apoio e na tomada de decis\u00f5es que se revelam importantes para ultrapassar lacunas populacionais.

Assim, no que respeita ao enquadramento regional, Penafiel integra-se na Regi\u00e3o Norte e na sub-regi\u00e3o do T\u00eamega e Sousa, apresentando-se, na Tabela 1, a evolu\u00e7\u00e3o da popula\u00e7\u00e3o residente desde o n\u00edvel nacional ao municipal.



Unidade geográfica	População residente (nº)			Área Km <sup>2</sup>	Densidade populacional Nº/Km <sup>2</sup>
	2001	2011	2018*		
Portugal	10 356 117	10 5 178	10 276 617	92 225,6	114,52
Região Norte	3 687 293	3 689 682	3 572 583	21 285,86	173,34
Tâmega e Sousa	**551 309	**550 516	471 268	1 831,52	300,55
Penafiel	71 800	72 265	69 922	212,24	340,49

Tabela 2. População residente (N.º) e a área (Km<sup>2</sup>), do nível nacional ao concelho de Penafiel

Fonte: INE, 2011 e 2018

\* Estimativo INE

\*\* Valor relativo à antiga NUT III do Tâmega

O concelho de Penafiel apresenta uma variação da população residente muito semelhante à conjuntura nacional. Entre 2001 e 2011, denota-se um acréscimo populacional traduzido numa variação positiva de 0,6%. Contudo, apesar desta variação positiva, as estimativas de 2018 demonstram uma perda de habitantes, acompanhando, assim, a tendência apresentada para Portugal, para a Região Norte e para a sub-região do Tâmega e Sousa.

Este contexto demográfico em Penafiel, e no resto do país, é potenciado, em grande parte, pelo aumento do envelhecimento da população, pela diminuição da taxa da natalidade, pelas alterações comportamentais da população em idade reprodutiva e pelas condições profissionais.

Importa ainda verificar a densidade do povoamento para cada freguesia, estabelecida pela razão entre o número de habitantes e a área, que se encontra representada na figura 5.

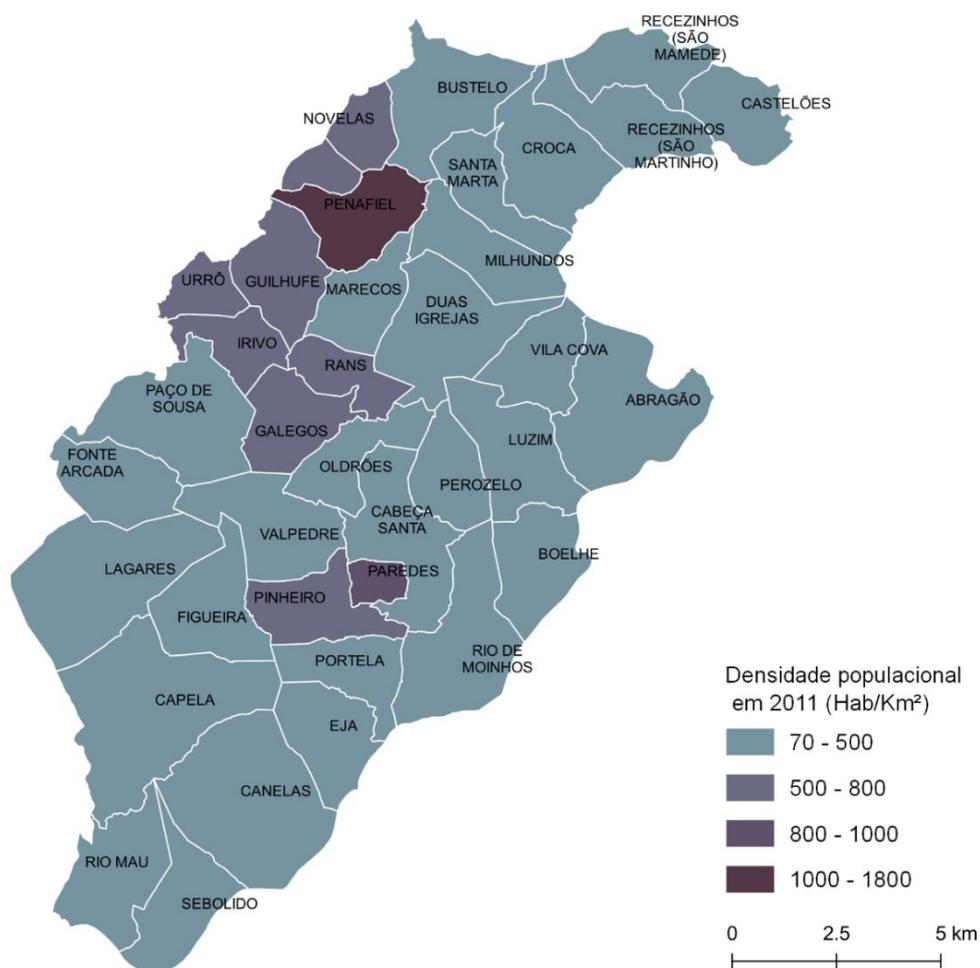


Figura 5. Densidade populacional (Hab/ km<sup>2</sup>), nas freguesias do concelho de Penafiel

Fonte: INE, 2011

A freguesia sede do concelho, Penafiel, em 2011, tinha o maior n3mero de habitantes por quil3metro quadrado, seguida pelas freguesias de S. Miguel de Paredes, Guilhufe, Rans, Galegos, Novelas e Pinheiro.

3 de salientar que as freguesias mais densamente povoadas s3o aquelas que se localizam ao longo das principais vias do concelho, ou seja, EN15, EN106 e EN106.3, ilustrando o importante papel da estrutura vi3ria no assentamento populacional.



## Estrutura da população por grupo etário

É importante analisar a composição da população por grupos etários, em virtude de possibilitar a compreensão das tendências de envelhecimento e de juventude da população.

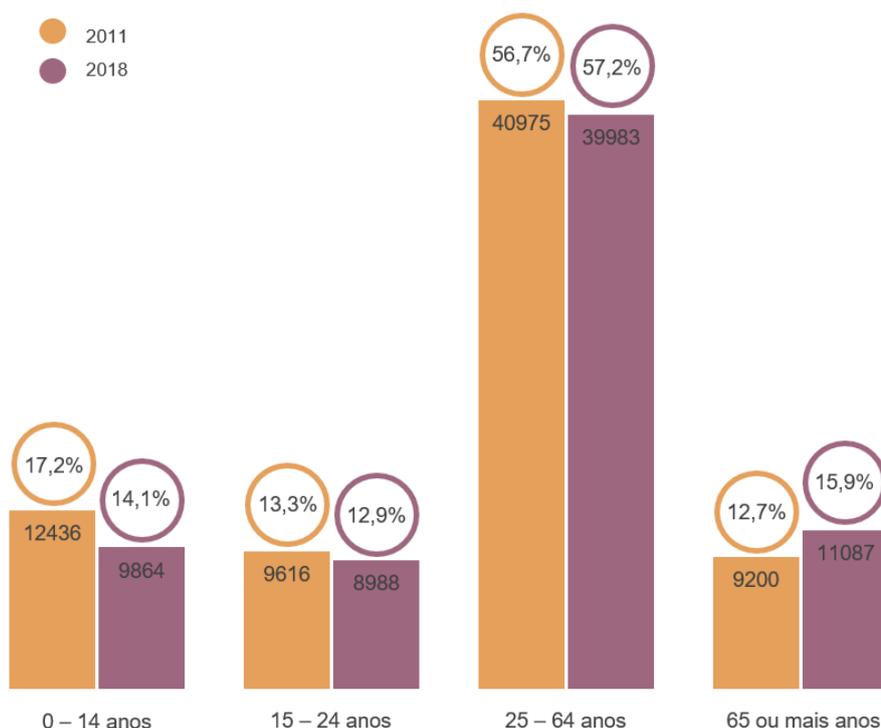


Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Penafiel

Fonte: INE, 2011 e 2018\*

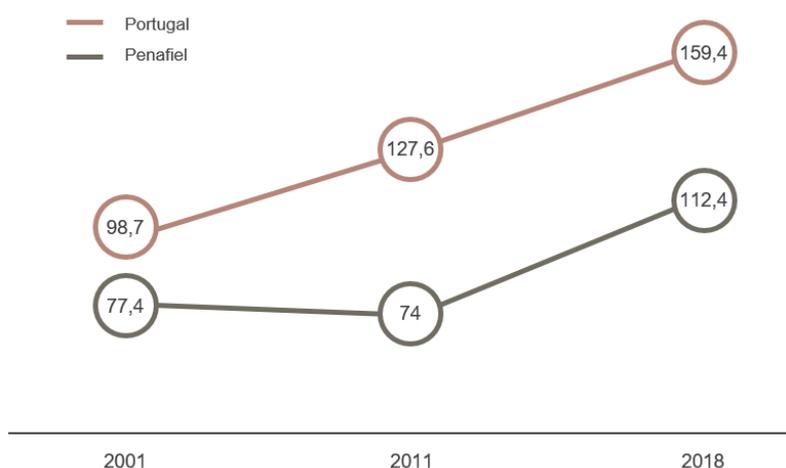
\* Estimativo INE

No que respeita aos dados estatísticos de 2011 e as estimativas para 2018, observáveis no gráfico 1, é evidente um cenário negativo. Isto é, os grupos etários dos 0–14 anos, dos 15–24 anos e o dos 25–64 anos revelam uma diminuição dos efetivos populacionais e por outro lado, a população com 65 ou mais anos registou um aumento.

Sobressai, portanto, a possibilidade de surgimento do designado fenómeno de envelhecimento da população, conjuntura esta que evidencia o aumento da esperança média de vida, em resultado da ampliação da cobertura de cuidados médicos primários, bem como dos apoios sociais. Este fenómeno é perceptível através da evolução do



\u00cdndice de envelhecimento no gr\u00e1fico 2, que no caso de Penafiel, de 2001 para 2011 sofreu um pequeno decr\u00e9scimo, ao contr\u00e1rio do \u00cdndice nacional, que subiu substancialmente.



Gr\u00e1fico 2. \u00cdndice de envelhecimento (N.\u00b0) no munic\u00edpio de Penafiel

Fonte: INE, 2001, 2011 e 2018\*

\*Estimativas INE

Contudo, esta tend\u00eancia alterou-se, e entre 2011 e 2018 verificou-se um acr\u00e9scimo substancial deste \u00cdndice, por isso importa considerar estrat\u00e9gias no sentido de atrair popula\u00e7\u00e3o mais jovem, nomeadamente atrav\u00e9s de medidas que promovam a empregabilidade, e que podem vir a alterar esta tend\u00eancia.

### Mobilidade da popula\u00e7\u00e3o

Neste contexto, faz-se uma refer\u00eancia \u00e0 acessibilidade dos edif\u00edcios a pessoas com mobilidade condicionada, quest\u00e3o importante para determinar a elimina\u00e7\u00e3o das barreiras arquitet\u00f3nicas, no sentido de melhorar a qualidade de vida e a integra\u00e7\u00e3o social das pessoas com defici\u00eancia, considerando-se os edif\u00edcios inadequados<sup>6</sup> por incompatibilidade das condi\u00e7\u00f5es da habita\u00e7\u00e3o.

<sup>6</sup> Artigo 5.\u00b0. Decreto-Lei n.\u00b0 37/2018 de 4 de junho.



Deste modo, as limitações sentidas pelas pessoas com deficiência<sup>7</sup> ou com algum tipo de incapacidade<sup>8</sup>, designadamente, na participação escolar, no mercado de trabalho e nas atividades sociais, deixaram de ser vistas como resultado das suas inaptidões, mas devido às barreiras sociais existentes.

Assim, as pessoas com grau de incapacidade<sup>9</sup> igual ou superior a 60%, segundo o Decreto-Lei<sup>10</sup> que vigora, 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);
- Isonção do Imposto Sobre Veículos (ISV);
- Isonção do Imposto Único de Circulação (IUC);
- Deduções do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Direito a requerer um cartão de estacionamento<sup>11</sup>.

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

---

<sup>7</sup> Perda ou alteração de uma estrutura ou de uma função psicológica, fisiológica ou anatómica.

<sup>8</sup> Ausência ou limitação da capacidade para funcionar estando comprometida a realização sem ajuda de determinadas funções e atividades pessoais relacionadas com a vida diária, afetando a autossuficiência e originando uma desvantagem para funcionar em sociedade face a outros.

<sup>9</sup> 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 %.

<sup>10</sup> Decreto-Lei n.º 352/2007, de 23 de outubro.

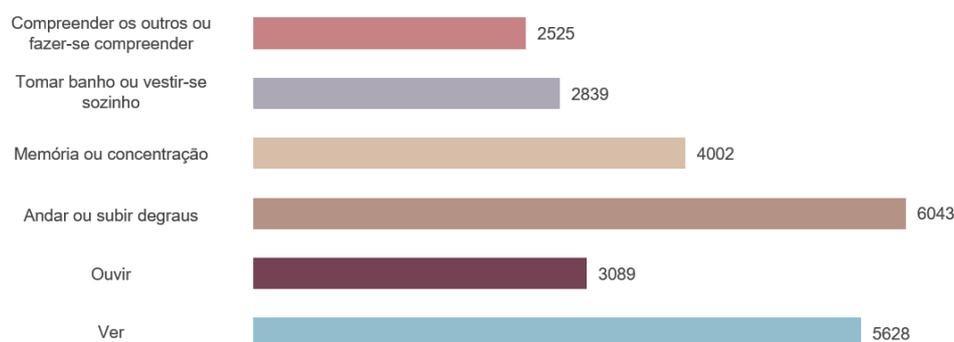
<sup>11</sup> Decreto-Lei n.º 307/2003, de 10 de dezembro.



com grau de incapacidade igual ou superior a 60% est\u00e3o abrangidas pelo regime de cr\u00e9dito bonificado \u00e0 habita\u00e7\u00e3o para pessoas com defici\u00eancia, que concede uma bonifica\u00e7\u00e3o na taxa de juro a pagar.

No que respeita a indicadores, e em particular aos dos Censos, em 2011, o INE n\u00e3o procedeu \u00e0 informa\u00e7\u00e3o sobre a popula\u00e7\u00e3o com defici\u00eancia, na medida em que a quest\u00e3o sobre esta tem\u00e1tica foi alterada face aos Censos 2001. Em 2011 a informa\u00e7\u00e3o recolhida teve como objetivo retratar as limita\u00e7\u00f5es das pessoas face a situa\u00e7\u00f5es da vida real, que, de algum modo, afetem a funcionalidade e a sua participa\u00e7\u00e3o social. Substituiu-se, desta forma, a avalia\u00e7\u00e3o baseada em diagn\u00f3sticos de defici\u00eancias, para uma avalia\u00e7\u00e3o que privilegia a funcionalidade e a incapacidade como o resultado de uma intera\u00e7\u00e3o din\u00e2mica entre a pessoa e os fatores contextuais.

Desta forma, em 2011, foram observados seis dom\u00ednios de funcionalidade, designadamente: ver, ouvir, andar, mem\u00f3ria/concentra\u00e7\u00e3o, tomar banho/vestir-se sozinho e compreender/fazer-se entender, isto atrav\u00e9s da avalia\u00e7\u00e3o do grau de dificuldade que a pessoa sente (autoavalia\u00e7\u00e3o), diariamente, na realiza\u00e7\u00e3o de determinadas atividades devido a problemas de sa\u00fade ou decorrentes da idade (envelhecimento).



Gr\u00e1fico 3. Dificuldades (N.º) da popula\u00e7\u00e3o residente com dificuldades.

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 multiuso<sup>12</sup>. 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 4, sendo de salientar que estas dificuldades podem ser cumulativas.

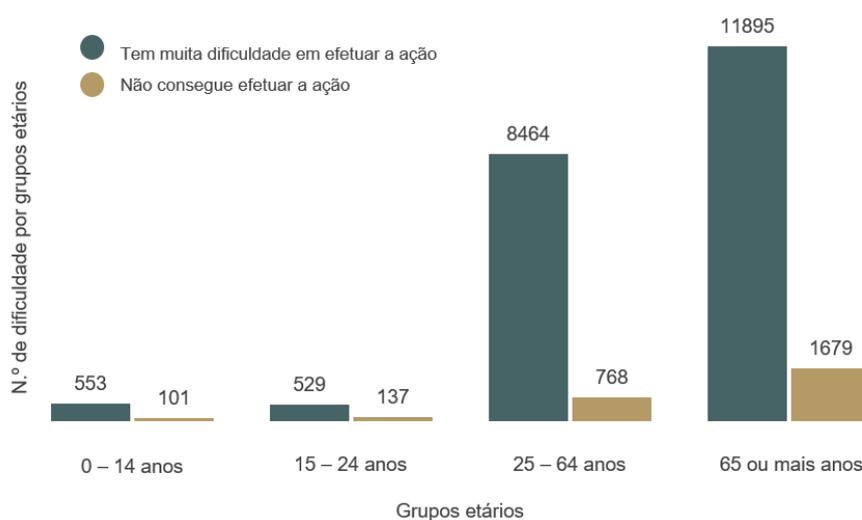


Gráfico 4. População residente por local de residência (à data dos Censos 2011) grupo etário e grau de dificuldade.

Fonte: INE, 2011

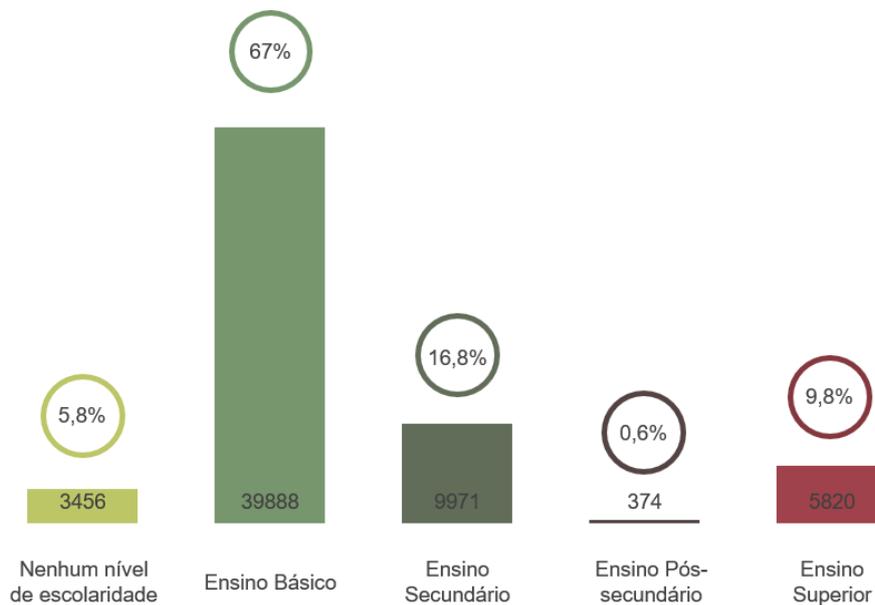
## Nível de escolaridade e emprego

Com o objetivo de caracterizar a população de Penafiel relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, seguem-se alguns indicadores.

<sup>12</sup> Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, artigo 4º da alínea d).



O n\u00edvel de instru\u00e7\u00e3o predominante no concelho de Penafiel, \u00e0 data de 2011, era o ensino b\u00e1sico<sup>13</sup> representando mais de metade da popula\u00e7\u00e3o com 15 ou mais anos de idade, cerca de 67%. Os restantes n\u00edveis de ensino, com percentagens bastantes inferiores, demonstram o baixo n\u00edvel de escolaridade da popula\u00e7\u00e3o residente. Este n\u00famero pode tamb\u00e9m ser explicado pelo facto da escolaridade m\u00ednima obrigat\u00f3ria at\u00e9 ao secund\u00e1rio s\u00f3 ter entrado em vigor a partir de 2010, n\u00e3o reproduzindo efeitos no imediato.



Gr\u00e1fico 5. Popula\u00e7\u00e3o residente com 15 e mais anos de idade (N\u00b0 e %) por n\u00edvel de escolaridade no munic\u00edpio de Penafiel

Fonte: INE, 2011

A popula\u00e7\u00e3o residente com o ensino secund\u00e1rio representa apenas 16,8%, seguindo-se o ensino superior que, como se pode observar pelo gr\u00e1fico 5, apenas 9,8% da popula\u00e7\u00e3o residente possui.

Importa destacar que, a popula\u00e7\u00e3o residente com 15 ou mais anos de idade sem nenhum n\u00edvel de escolaridade representa cerca de 5,8%, sendo esta maioritariamente do sexo feminino.

<sup>13</sup> Segundo o INE "N\u00edvel de ensino que se inicia cerca da idade de seis anos, com a dura\u00e7\u00e3o de nove anos, cujo programa visa assegurar uma prepara\u00e7\u00e3o geral comum a todos os indiv\u00edduos, permitindo o prosseguimento posterior de estudos ou a inser\u00e7\u00e3o na vida ativa. Compreende tr\u00eas ciclos sequenciais, sendo o 1.\u00b0 de quatro anos, o 2.\u00b0 de dois anos e o 3.\u00b0 de tr\u00eas anos. \u00c9 universal, obrigat\u00f3rio e gratuito".

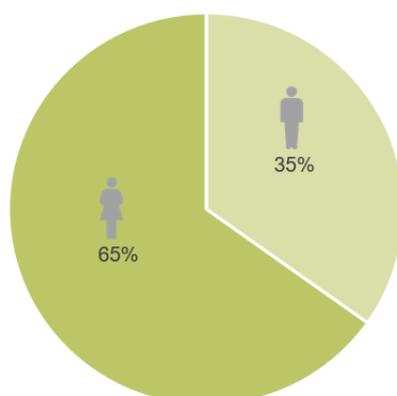


Gráfico 6. População residente com 15 e mais anos de idade com nenhum nível de escolaridade por sexo no município de Penafiel

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.

A análise da situação da população face à condição perante o trabalho é 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.



Tabela 3. Populao residente com 15 e mais anos de idade (N.), sexo e condio perante o trabalho

Fonte: INE, 2011

Unidade geogrfica	Populao ativa									
	Total	Empregada			Desempregada					
					Desempregados  procura de 1 emprego			Desempregados  procura de novo emprego		
	N	N			N			N		
Total		H	M	Total	H	M	Total	H	M	
Penafiel	34 228	29 991	17 045	12 946	849	302	547	3 388	1 716	1 672

No concelho de Penafiel, em 2011, a populao economicamente ativa era de 34 228, cerca de 47% da populao residente total, que se divide em populao empregada e desempregada. Foram contabilizados 29 991 pessoas economicamente ativas empregadas, as quais eram maioritariamente do sexo masculino. As pessoas economicamente ativas desempregadas registaram um menor nmero, 4 237 indivduos, representando cerca de 5,8% da populao residente total.

Tabela 4. Populao residente com 15 e mais anos de idade (N. e %) por condio perante o trabalho, do nvel nacional ao concelho de Penafiel

Fonte: INE, 2011

Unidade geogrfica	Populao Inativa										
	Total	Alunos e Estudantes		Domsticos		Reformados		Incapacitados permanentes para o trabalho		Outros casos	
	N	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Portugal	3 966 482	660 496	16,5	419 726	10,3	2 339 094	59,7	141 256	3,4	405 910	10,2
Norte	1 376 384	241 482	17,5	165 158	12,0	768 566	55,8	54 335	3,95	146 843	10,6
Tmega e Sousa	199 163	36 781	18,7	38 184	19,5	93 327	46,5	8 348	4,0	22 523	11,3
Penafiel	25 281	4 933	19,5	5 493	21,7	11 332	44,8	1 103	4,4	2 420	9,6

No que se refere aos dados da populao inativa (42,4%) pode afirmar-se que o principal motivo reside na reforma (44,8%), seguindo-se os domsticos (21,7%), os estudantes (19,5%) e, por fim, os incapacitados para o trabalho (4,4%).



Por comparação a Portugal, à região Norte e à região do Tâmega e Sousa, o concelho de Penafiel possui uma maior percentagem de estudantes e de domésticos, por contraposição à percentagem de reformados que é inferior no concelho de Penafiel quando comparado com as restantes regiões mencionadas no quadro.

### Movimentos pendulares

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. Com efeito, os movimentos pendulares compreendem duas deslocações de uma pessoa entre dois pontos do espaço geográfico, uma de ida para o local de trabalho ou estudo e outra de retorno ao local de residência.

No concelho de Penafiel, da população residente empregada, cerca de 66% da população total, existem 9 346 habitantes que trabalham fora do município. A população residente estudante representa cerca de 34% da população total, em que 2 573 indivíduos estudam noutro município.



Figura 6. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Penafiel

Fonte: INE, 2011



No que concerne aos movimentos pendulares da popula\u00e7\u00e3o residente que entra e sai do concelho de Penafiel, verifica-se que, de acordo com os dados de 2011, a popula\u00e7\u00e3o que sai do munic\u00edpio \u00e9 superior \u00e0quela que entra.

No contexto regional a centralidade de Penafiel \u00e9 inequ\u00edvoca, n\u00e3o s\u00f3 pela localiza\u00e7\u00e3o privilegiada que atualmente det\u00e9m, como pelas boas acessibilidades a qualquer um dos subsistemas urbanos de Porto e de Amarante.

Este fen\u00f3meno reflete as recentes din\u00e2micas sociais e, embora parte das desloca\u00e7\u00f5es pendulares de sa\u00edda sejam motivadas pela necessidade de obten\u00e7\u00e3o de n\u00edveis superiores ou especializados de ensino \u00e9 a popula\u00e7\u00e3o trabalhadora que mais sai do concelho diariamente.

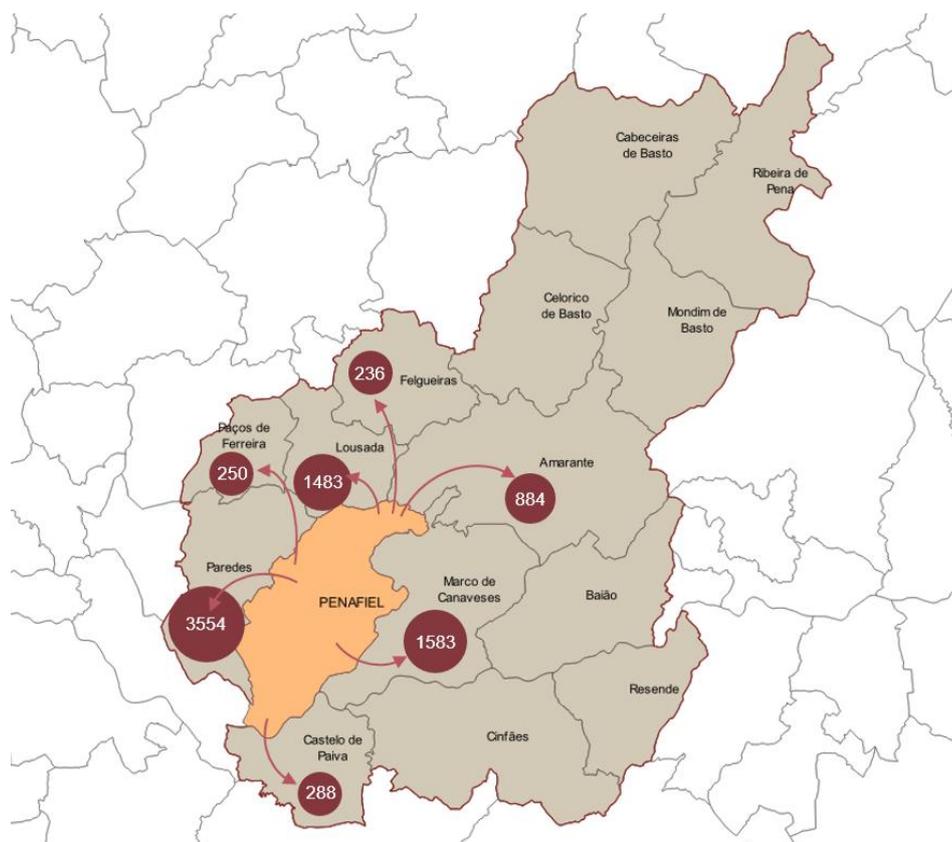


Figura 7. Principais fluxos externos da popula\u00e7\u00e3o residente (N.º) do concelho de Penafiel que se desloca para outro munic\u00edpio para trabalhar ou estudar na Regi\u00e3o T\u00eamega

Fonte: INE, 2001



Em termos gerais, a análise dos movimentos pendulares evidência a existência de relações de dependência funcional cruzada, entre os diferentes municípios, fundamentalmente com Paredes, Marco de Canaveses, Lousada e Amarante, o que salienta a importância das relações intermunicipais de Penafiel e os concelhos limítrofes.

### 3.2 Análise Socioeconómica

O presente capítulo caracteriza o concelho de Penafiel, através da análise de vários indicadores que permitem construir um cenário económico e social deste território, nomeadamente a qualidade de vida, que pode ser medida, em parte, pelo poder de compra e pelo ganho médio mensal dos trabalhadores. Torna-se então pertinente analisar estes indicadores relativamente ao concelho de Penafiel.

Segundo os dados do INE, o poder de compra *per capita*, traduz o poder de compra manifestado quotidianamente, por habitante, no concelho de Penafiel, tendo por referência o valor nacional.

A partir da seguinte tabela verifica-se que, em 2017, Penafiel, a seguir a Felgueiras e Paços de Ferreira, era dos concelhos da sub-região com maior poder de compra *per capita*, com um valor de 78,91, sendo, este valor superior ao da região do Tâmega e Sousa, que se situava nos 73,02.

Esta situação poderá explicar-se, pelo turismo como atividade económica que resulta do aproveitamento dos recursos endógenos locais, constituindo um dos motores da economia nacional, regional e local, e propiciadora de desenvolvimento local e criação de postos de trabalho diretos e indiretos.



Tabela 5. Poder de compra *per capita* nos munic\u00edpios pertencentes \u00e0 regi\u00e3o do T\u00eamega e Sousa, por compara\u00e7\u00e3o com a m\u00e9dia nacional

Fonte: INE, 2017

Unidade geogr\u00e1fica	Poder de compra <i>per capita</i>
Portugal	100
Norte	92,11
T\u00eamega e Sousa	73,02
Penafiel	78,91
Amarante	71,82
Bai\u00e3o	58,19
Castelo de Paiva	65,71
Celorico de Basto	56,11
Cinf\u00e1es	56,87
Felgueiras	81,62
Lousada	71,09
Marco de Canaveses	74,12
Pa\u00e7os de Ferreira	79,35
Resende	59,49

Ao considerar todas as atividades inclu\u00eddas, nomeadamente o alojamento, a restaura\u00e7\u00e3o, a constru\u00e7\u00e3o, o com\u00e9rcio especializado e tradicional, as atividades desportivas, as atividades e subsequentes repercuss\u00f5es nos operadores imobili\u00e1rios, assim como as ag\u00eancias de turismo, as atividades no espa\u00e7o rural, o turismo representa grande parte do PIB regional,

Ainda assim, o ganho m\u00e9dio mensal relativo no total da economia de Penafiel aumentou, entre 2011 e 2017, acompanhando a evolu\u00e7\u00e3o da m\u00e9dia regional.



Tabela 6. Ganho médio mensal (€) nos municípios pertencentes à região do Tâmega e Sousa, por comparação com o nível nacional

Fonte: INE, 2011 e 2017

Unidade geográfica <sup>14</sup>	Ganho Médio Mensal		
	2011	2017	Variação
	€	€	%
Portugal	-	1130,8	x
Norte	949,1	1015,6	7,01
Tâmega e Sousa	746,3	821,2	10,04
Penafiel	823,1	897,1	8,99
Amarante	833,7	847,3	1,63
Baião	766,9	777,2	1,34
Castelo de Paiva	732,6	794,1	8,39
Celorico de Basto	733,1	732,3	-0,11
Cinfães	710,8	820,6	15,45
Felgueiras	701,9	817,8	16,51
Lousada	688,8	762,3	10,67
Marco de Canaveses	757,7	824,9	8,87
Paços de Ferreira	705,9	806,9	14,31
Resende	752,9	747,3	-0,74

A qualificação da população surge como um fator decisivo para a promoção de uma economia mais inclusiva, que se traduz, nomeadamente no ganho médio mensal, exposto no gráfico anterior, ao potenciar a empregabilidade e promover a competitividade empresarial.

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

Fonte: INE, 2017

Unidade geográfica	<5 000 €	De 5 000 € a 9 999 €	De 10 000 € a 13 499 €	De 13 500 € a 18 999 €	De 19 000 € a 32 499 €	>32 500 €
Penafiel	5 303	12 726	4 534	4 923	3 820	1 333
	27 486				5 153	

<sup>14</sup> A partir de 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor uma nova versão das NUTS (NUTS 2013).



A anterior tabela corrobora esses valores, sendo que 5 153 (15,7%) dos agregados fiscais do concelho de Penafiel auferem rendimentos brutos superiores a 19 000 \u20ac. De acordo com a al\u00ednea e) do artigo 4\u00b0 do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, a situa\u00e7\u00e3o de car\u00eancia financeira de um agregado ou pessoa pressup\u00f5e um rendimento m\u00e9dio mensal inferior a quatro vezes o IAS, ou seja 20 916,48 \u20ac<sup>15</sup> de rendimento anual.

Nesse sentido, e como se pode verificar na tabela 5, est\u00e3o identificados mais de 27 486 (84,2%) agregados fiscais nestas circunst\u00e2ncias, pelo que, caso alguns deles vivam em habita\u00e7\u00f5es sem condi\u00e7\u00f5es dignas, constituem-se como potenciais candidatos<sup>16</sup> ao Programa 1.º Direito.

### **Atividades econ\u00f3micas**

O volume de neg\u00f3cios das empresas por atividade econ\u00f3mica permite entender os setores chave da economia dos territ\u00f3rios, pelos empregos que criam e pelos investimentos que geram.

Constata-se que no concelho de Penafiel, predomina o com\u00e9rcio por grosso e a retalho, repara\u00e7\u00e3o de ve\u00edculos autom\u00f3veis e motocicletas (43,9%), e as ind\u00fastrias transformadoras (21,7%).

---

<sup>15</sup> S\u00e3o potenciais candidatos aqueles com Rendimento M\u00e9dio Mensal (RMM) inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), ou seja,  $4 \times 435,76 = 1743,04$  \u20ac.

<sup>16</sup> Existem mais condi\u00e7\u00f5es para a formaliza\u00e7\u00e3o da candidatura, nomeadamente os valores patrimoniais do agregado.

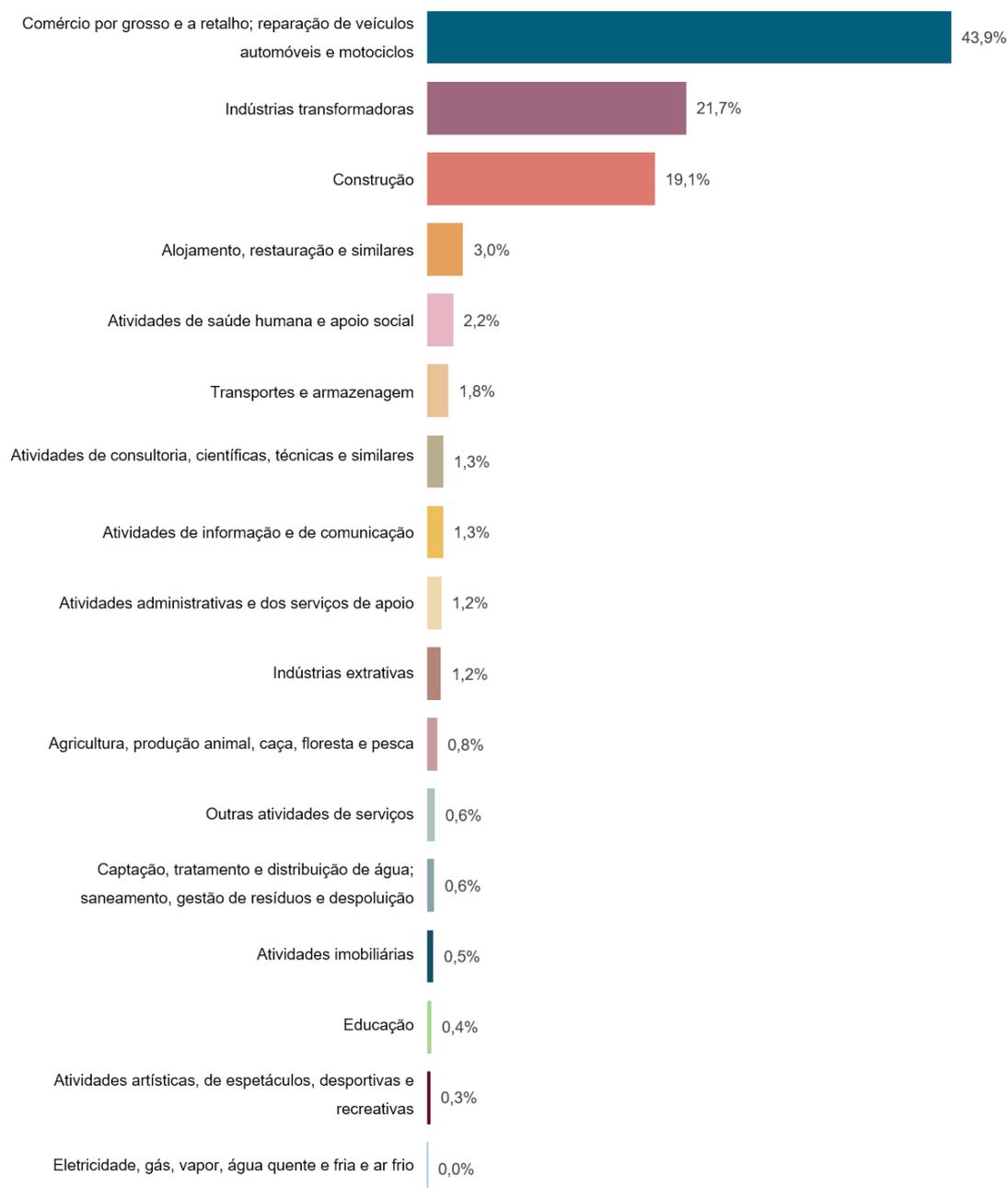


Gráfico 7. Volume de negócios (%) dos estabelecimentos por atividade económica, no município de Penafiel

Fonte: INE, 2017



## Desemprego

Com o objetivo de caracterizar a popula\u00e7\u00e3o potencialmente eleg\u00edvel ao Programa 1.º Direito identificam-se as pessoas residentes no concelho que se encontram em situa\u00e7\u00e3o de desemprego e/ou que carecem de apoios para sobreviv\u00eancia ou assist\u00eancia no seu quotidiano, uma vez que s\u00e3o pessoas que se encontram em situa\u00e7\u00f5es de vulnerabilidade, de acordo com os dados oficiais dispon\u00edveis.

\u00c9 pertinente, particularmente para a caracteriza\u00e7\u00e3o econ\u00f3mica da popula\u00e7\u00e3o verificar o n\u00famero de desempregados no concelho e identificar a estrutura da popula\u00e7\u00e3o mais afetada.

O mercado de trabalho portugu\u00eas atraiu muitos imigrantes para ocupar empregos em setores econ\u00f3micos espec\u00edficos (constru\u00e7\u00e3o civil, hotelaria, restaura\u00e7\u00e3o) que com a crise financeira de 2008, sofreram um decr\u00e9scimo no investimento e, conseq\u00fcentemente, a diminui\u00e7\u00e3o de empregos e aumento de despedimentos. \u00c9 por isso natural o aumento do n\u00famero de desempregados da comunidade imigrante em territ\u00f3rio nacional (Valadas, G\u00f3is e Marques, 2014).

Por isso, apesar do n\u00famero de desempregados portugueses ser superior ao dos estrangeiros, comparando com o total de cidad\u00e3os portugueses e o total de imigrantes a viver em Portugal, a propor\u00e7\u00e3o do desemprego era superior na comunidade estrangeira, com especial destaque para os cidad\u00e3os extracomunit\u00e1rios. Estes dados corroboram que os estrangeiros s\u00e3o mais vulner\u00e1veis ao fen\u00f3meno do desemprego.

Unidade geogr\u00e1fica	Total		Nacional		Estrangeira	
	1999	2018	1999	2018	1999	2018
Portugal	4,6	7,1	4,5	7,0	12,4	11,6

Tabela 8. Taxa de desemprego, dos 15 aos 74 anos: total, nacionais e estrangeiros.

Fonte: PORDATA



De acordo com as estatísticas mensais por concelho, do IEFP, foi possível verificar uma ligeira redução do número de desempregados registados entre o mês de novembro de 2018 e o mês de novembro de 2019. A problemática do desemprego é um fator de menor preocupação a cada ano que passa, uma vez que tem minorado nos últimos anos, em resultado mais auspiciosa situação económica do país.

A tabela 7 demonstra essa realidade, sendo que mais de metade dos desempregados registados está à procura de um novo emprego, e que a sua maioria pertence ao sexo feminino.

Tabela 9. Desempregados (Nº e %) e situação face ao emprego, no concelho de Penafiel.

Fonte: IEFP, novembro de 2018 e novembro de 2019

Mês	Desempregados								
	Total	Tempo de Inscrição				À procura do			
		<1 Ano		> 1 Ano		1º Emprego		Novo Emprego	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Novembro 2019	2 242	1 263	56,3	979	43,7	270	12	1 972	88
Novembro 2018	2 539	1 325	52,2	1 214	47,8	345	13,6	2 194	86,4

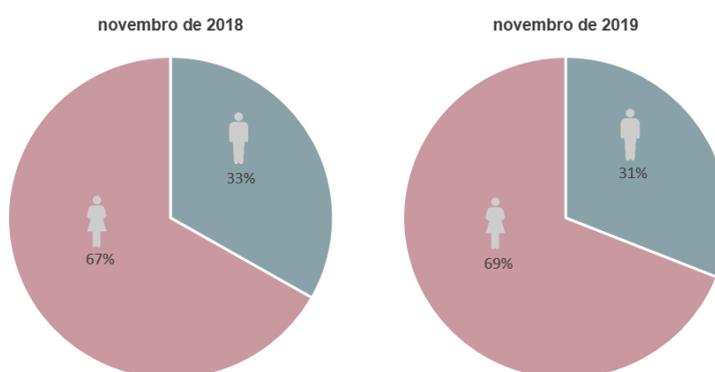


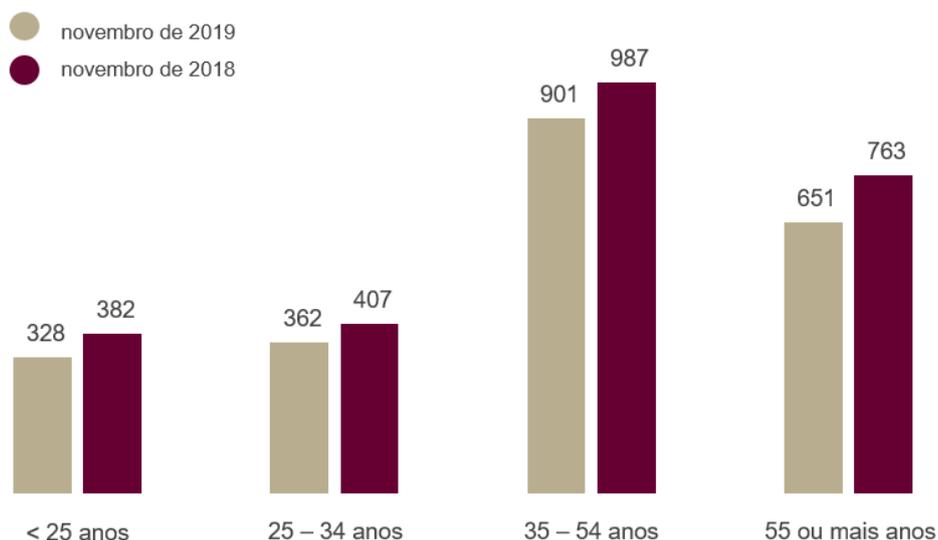
Gráfico 8. População desempregada (%) por sexo, no concelho de Penafiel

Fonte: IEFP, novembro de 2018 e novembro de 2019

O desemprego no concelho é um fenómeno que atinge principalmente a população entre os 35 e 54 anos, conforme se pode observar no gráfico 9, sendo que o peso deste grupo etário é sensivelmente o mesmo, quer em 2018, quer em 2019.



\u00c9 de salientar que se verifica uma diminui\u00e7\u00e3o do n\u00famero de desempregados em todos os grupos et\u00e1rios.



Gr\u00e1fico 9. Popula\u00e7\u00e3o desempregada (N.\u00b0) por grupo et\u00e1rio, no concelho de Penafiel

Fonte: IEFP, novembro de 2018 e novembro de 2019

Entre a popula\u00e7\u00e3o desempregada verifica-se que s\u00e3o os indiv\u00edduos que possuem o 1\u00b0 Ciclo do Ensino B\u00e1sico e o Secund\u00e1rio, aqueles que registam uma maior percentagem em novembro de 2019, cerca de 22% e 27% respetivamente.

Considere-se que, no concelho de Penafiel, os indiv\u00edduos que possuem o 2\u00b0 Ciclo do Ensino B\u00e1sico e o Ensino Superior registam valores aproximados aos registados. De referir ainda que, embora com menor express\u00e3o, os indiv\u00edduos que possuem o 3\u00b0 Ciclo do Ensino b\u00e1sico registaram um aumento de 48 indiv\u00edduos do m\u00eas de novembro de 2018 para o m\u00eas de novembro de 2019, conforme se pode observar no gr\u00e1fico 10.

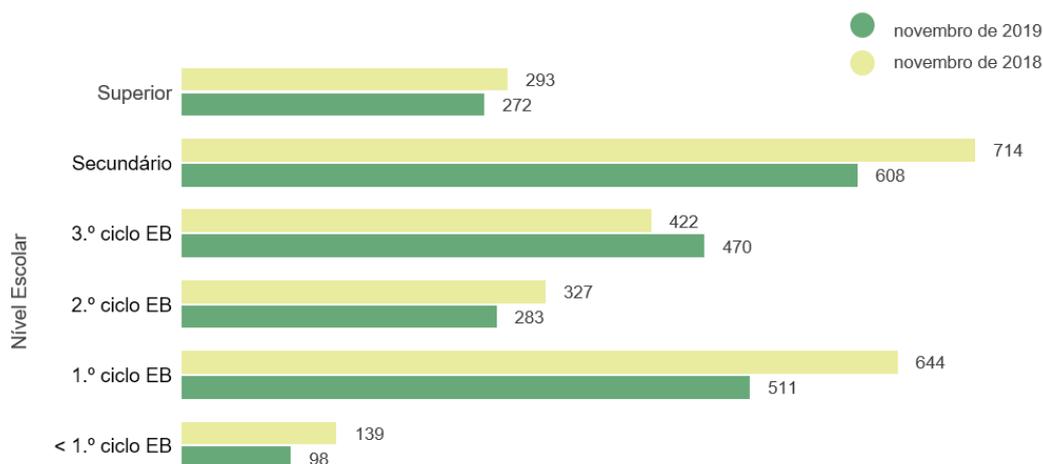


Gráfico 10. População desempregada (%) por nível escolar, no concelho de Penafiel

Fonte: IEFP, novembro de 2018 e novembro de 2019

Desta forma, embora a taxa de desemprego na região seja atualmente inferior à registada no país, existe a necessidade de apoiar os jovens e adultos desempregados, procurando melhorar os níveis de empregabilidade e estimular a reinserção no mercado de trabalho dos trabalhadores que se encontram em situação de desemprego.

Relativamente à população desempregada, e ao principal modo de vida, pela observação da tabela 8 pode-se verificar, que em Penafiel 1,3% dependiam do subsídio de desemprego e 0,3% do subsídio social de desemprego como fonte de rendimento.

Sendo o número de habitantes beneficiários sociais, em 2018 de 474 pessoas no concelho, o que correspondia a 1,4% da população residente com 15 ou mais anos de idade, valor inferior à taxa verificada em Portugal Continental, e na região do Tâmega e Sousa.



Tabela 10. Popula\u00e7\u00e3o residente com 15 e mais anos n\u00e3o empregada (N\u00b0) e benefici\u00e1rios do Rendimento Social de Inser\u00e7\u00e3o, Subs\u00eddio Social de Desemprego e Subs\u00eddio de Desemprego, do n\u00edvel nacional ao municipal.

Unidade Geogr\u00e1fica	Principal meio de vida					
	RSI		Subs\u00eddio Social de Desemprego		Subs\u00eddio de desemprego	
	N\u00b0	%	N\u00b0	%	N\u00b0	%
Portugal	282 259	3,2	28 113	0,3	144 135	1,6
T\u00eamega e Sousa	14 090	3,9	1 313	0,4	791	1,6
Penafiel	2 460	4,1	187	0,3	944	1,3

Fonte: PORDATA, 2018

Na regi\u00e3o do Penafiel, e de acordo com os dados do IEFP o n\u00famero de desempregos inscritos no centro de emprego para o mesmo per\u00edodo de refer\u00eancia desceu, apresentando uma varia\u00e7\u00e3o negativa de -16%. \u00c9 de destacar que o sexo feminino \u00e9 sempre o mais representativo.

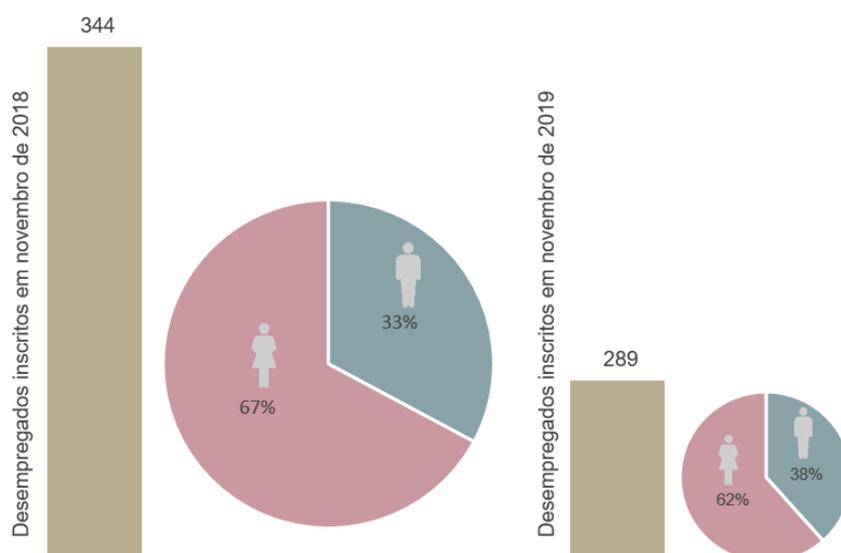


Tabela 11. Desemprego Registrado no concelho  
Fonte: IEFP, novembro de 2018 e novembro de 2019



### 3.3 Análise habitacional

#### Evolução do parque de edifícios

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.

Em termos regionais, o Tâmega e Sousa apresenta uma taxa de variação do número de edifícios, entre 2001 e 2011 de 14,4%. Manifestando, na última década, uma maior evolução em termos da construção de edifícios, em comparação com o País (12,2%). Já em termos concelhios, foram registados 23 346 edifícios no concelho de Penafiel em 2011, traduzindo-se numa variação positiva de cerca de 16,3% face a 2001. Este crescimento é patente nos restantes concelhos da sub-região, sendo que os concelhos de Castelo de Paiva e Marco de Canaveses são os que apresentam maior aumento, tal como se averigua na tabela.

Tabela 12. Edifícios (N.º e %) do nível nacional aos municípios pertencentes à região do Tâmega.

Fonte: INE, 2001 e 2011

Unidade Geográfica	Edifícios		
	2001	2011	Variação
	Nº	Nº	%
Portugal	3 160 043	3 544 389	12,2
Tâmega	173 068	197 914	14,4
Penafiel	20 073	23 346	16,3
Castelo de Paiva	5 394	6 567	21,7
Cabeceiras de Basto	7 720	8 470	9,7
Amarante	9 104	9 972	9,5
Baião	20 353	22 889	12,5
Felgueiras	10 169	10 548	3,7
Lousada	15 490	17 929	15,7
Marco de Canaveses	11 873	14 384	21,1
Paços de Ferreira	15 763	18 915	20,0
Paredes	12 848	14 912	16,1
Mondim de Basto	3 554	4 066	14,4
Ribeira de Pena	4 027	4 611	14,5
Cinfães	9 864	10 854	10,0
Resende	6 507	6 886	5,8



### **Parque edificado, estado de conserva\u00e7\u00e3o e condi\u00e7\u00f5es de acessibilidade**

No que diz respeito \u00e0 conserva\u00e7\u00e3o do parque edificado do concelho, em 2011, foi poss\u00edvel verificar que apenas 66,6% dos edif\u00edcios n\u00e3o careciam de nenhum tipo de repara\u00e7\u00e3o.

Os edif\u00edcios com necessidade de repara\u00e7\u00f5es representavam 30,4% do total, com uma maior concentra\u00e7\u00e3o nas freguesias de Penafiel, Pa\u00e7o de ousa e Duas Igrejas. Os restantes edif\u00edcios, cerca de 3%, encontram-se muito degradados, com grandes necessidades de repara\u00e7\u00e3o, e concentram-se nas freguesias de Pa\u00e7o de Sousa, Abra\u00e7\u00e3o e Irivo, conforme se pode observar no gr\u00e1fico 11.

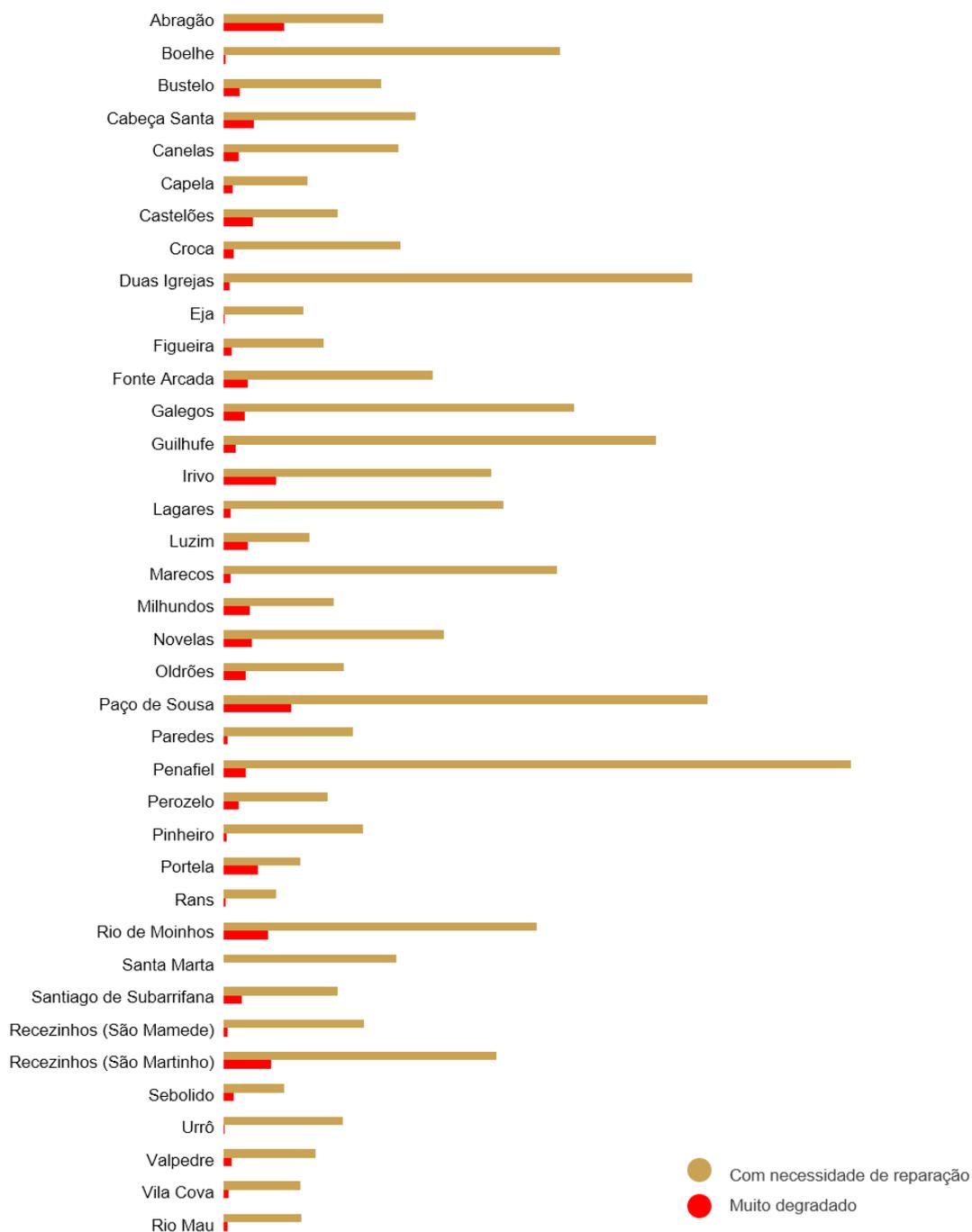


Gráfico 11. Edifícios por estado de conservação, nas freguesias do concelho de Penafiel.

Fonte: INE, 2011

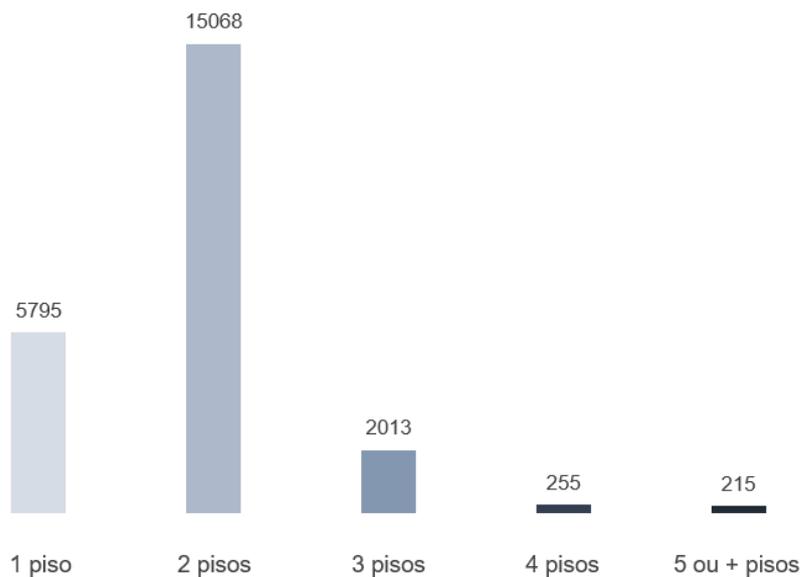


A necessidade de repara\u00e7\u00e3o dos edif\u00edcios est\u00e1 muitas vezes diretamente associada \u00e0 idade dos mesmos, particularmente os mais antigos, que n\u00e3o foram sofrendo interven\u00e7\u00f5es ao longo dos anos.

Al\u00e9m disso, relativamente \u00e0 idade m\u00e9dia dos edif\u00edcios importa referir esta \u00e9 de 35,08, demonstrando de certa forma, a baixa renova\u00e7\u00e3o do parque habitacional, visto que o parque edificado n\u00e3o \u00e9 muito antigo.

No que diz respeito aos edif\u00edcios segundo o n\u00famero de pisos, constata-se claramente a predomin\u00e2ncia de edif\u00edcios com 2 pisos (64,5%) ou 1 piso (24,8%) no concelho de Penafiel.

Os edif\u00edcios de 1 e 2 pisos constitu\u00edam 89,3% da totalidade do edificado, aferindo-se assim, que as tipologias caracter\u00edsticas do concelho de Penafiel s\u00e3o predominantemente de habita\u00e7\u00e3o unifamiliar, de R/C e de R/C+1, tal como se pode observar no gr\u00e1fico 12.



Gr\u00e1fico 12. Edif\u00edcios (N.º) por dimens\u00e3o de pisos no concelho de Penafiel.

Fonte: INE, 2011



No que concerne à construção em altura, acima de 3 pisos, esta é reduzida, estando estas construções possivelmente concentradas nas freguesias mais urbanas do concelho. No entanto, uma vez que o número de pisos no concelho é principalmente de 1 e 2 pisos, muito justificado pela forte presença de moradias unifamiliares em detrimento dos edifícios multifamiliares, não se considera que a acessibilidade à entrada da habitação seja um problema que tome grandes proporções, já que esta deve ser maioritariamente pelo R/C, no entanto é um tema que não deve ser descurado.

Dos 23 346 edifícios existentes no concelho de Penafiel em 2011, 846 (3,3%) foram construídos para possuir 3 ou mais alojamentos, sendo que desses, apenas cerca de 32% são totalmente acessíveis, ou seja, com entrada acessível à circulação em cadeira de rodas.

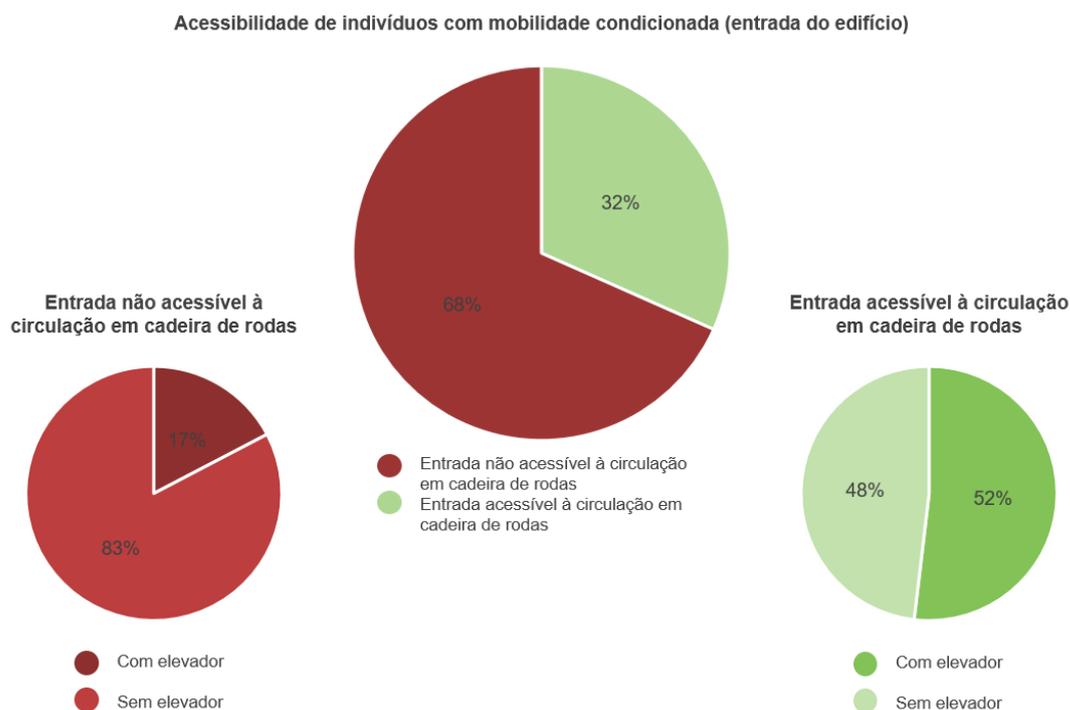


Gráfico 13. Edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (%) por acessibilidade de indivíduos com mobilidade condicionada (entrada do edifício) e existência de elevador, no município de Penafiel

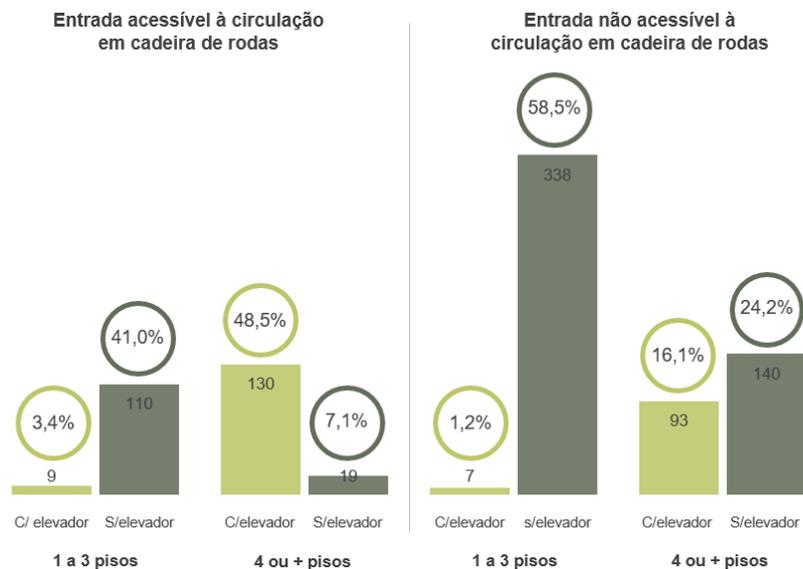
Fonte: INE, 2011



Embora o tema da acessibilidade \u00e0 habita\u00e7\u00e3o n\u00e3o seja, aparentemente, um problema de grande dimens\u00e3o, tendo em considera\u00e7\u00e3o a realidade do concelho, importa n\u00e3o ser descurado. A elimina\u00e7\u00e3o de barreiras arquitet\u00f3nicas e urban\u00edsticas \u00e9 uma quest\u00e3o fundamental que se coloca, cada vez mais, tanto ao n\u00edvel da constru\u00e7\u00e3o nova, como da reabilita\u00e7\u00e3o, e que \u00e9 determinante para a qualidade de vida das pessoas, bem como para a promo\u00e7\u00e3o da igualdade e coes\u00e3o social.

Segundo os resultados dos Censos de 2011, em Penafiel existiam 233 edif\u00edcios com 4 pisos ou mais sem entrada acess\u00edvel \u00e0 circula\u00e7\u00e3o de cadeira de rodas, o que corresponde a cerca de 40% dos edif\u00edcios constru\u00eddos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares, tal como se observa no gr\u00e1fico 14.

De acordo com o mesmo gr\u00e1fico, verifica-se tamb\u00e9m a exist\u00eancia de v\u00e1rios edif\u00edcios sem elevador, o que, naturalmente, coloca quest\u00f5es associadas \u00e0 acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, seja ela permanente ou tempor\u00e1ria, e como tal devem refletir uma preocupa\u00e7\u00e3o na presente ELH.



Gr\u00e1fico 14. Edif\u00edcios constru\u00eddos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.\u00b0 e %) por dimens\u00e3o de pisos, acessibilidade de indiv\u00edduos com mobilidade condicionada (entrada do edif\u00edcio) e exist\u00eancia de elevador, no munic\u00edpio de Penafiel

Fonte: INE, 2011



## Alojamentos familiares

Ao analisar os 31 089 alojamentos familiares clássicos existentes no concelho de Penafiel, em 2018, verificou-se que os que se encontram ocupados, eram maioritariamente utilizados como residência de residência habitual<sup>17</sup> (89%), e os de uso sazonal ou secundária<sup>18</sup> representam 11%. É de destacar que, em 2011, existiam 3 404 alojamentos vagos<sup>19</sup> que representavam apenas 1,2% do número total de alojamentos familiares clássicos.

Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos (N.º) na região Tâmega e Sousa e no município de Penafiel

Unidade geográfica	Alojamentos familiares clássicos	
	2011	2018
Tâmega e Sousa	196 206	200 232
Penafiel	30 282	31 089

Fonte: INE, 2011 e 2018

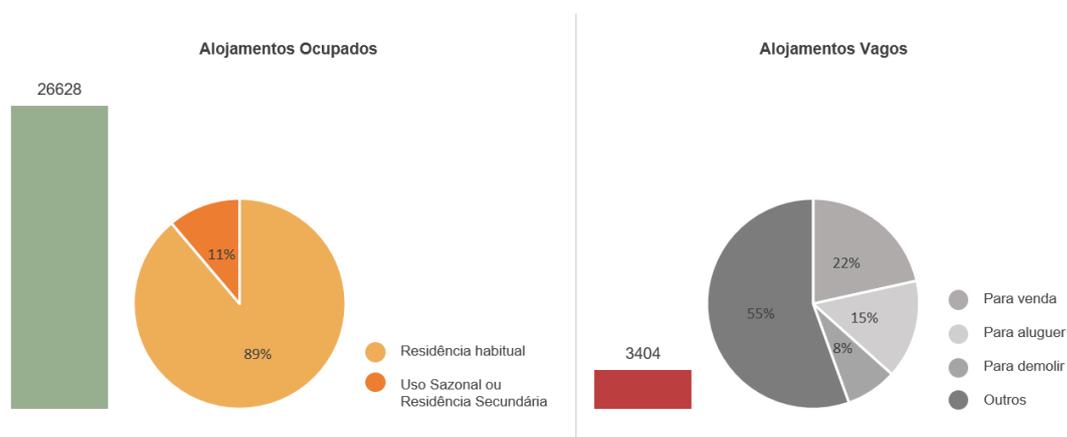


Gráfico 15. Alojamentos familiares clássicos (N.º e %) por forma de ocupação, no município de Penafiel

Fonte: INE, 2011

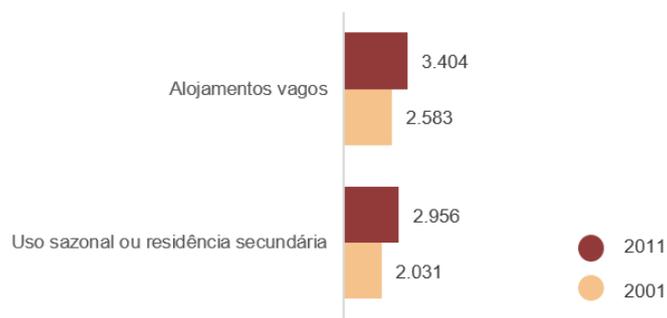
<sup>17</sup> Alojamento que constitui a residência de pelo menos um agregado familiar durante a maior parte do ano, ou para onde um agregado tenha transferido a totalidade ou maior parte dos seus haveres.

<sup>18</sup> Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

<sup>19</sup> 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.



Entre 2001 e 2011, houve um acr\u00e9scimo de alojamentos sazonais ou resid\u00eancia secund\u00e1ria, na ordem dos 45,5%, o que indica a crescente apet\u00eancia pela resid\u00eancia secund\u00e1ria e de uso sazonal no concelho de Penafiel, quer por parte da popula\u00e7\u00e3o residente no territ\u00f3rio, quer de indiv\u00edduos externos ao munic\u00edpio, evidenciando um progressivo aumento da atratividade do concelho para estadias mais ou menos prolongadas.



Gr\u00e1fico 16. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos (N.\u00b0), por forma de ocupa\u00e7\u00e3o, no concelho de Penafiel

Fonte: INE, 2001 e 2011

### Condi\u00e7\u00f5es b\u00e1sicas dos alojamentos

As infraestruturas de abastecimento de \u00e1gua e saneamento, s\u00e3o um suporte b\u00e1sico e essencial para a presta\u00e7\u00e3o de um servi\u00e7o p\u00fablico de primeira necessidade de sa\u00fade e bem-estar das popula\u00e7\u00f5es.

Apesar da quase totalidade dos alojamentos de Penafiel se encontrarem dotados de instala\u00e7\u00f5es b\u00e1sicas, sendo servidos por uma rede abastecimento de \u00e1gua e providos de drenagem das \u00e1guas residuais, \u00e9 determinante, ao abrigo da Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o, responder \u00e0s pessoas que ainda vivem sem estas infraestruturas indispens\u00e1veis \u00e0 dignidade e salubridade habitacional, como \u00e9 poss\u00edvel constatar atrav\u00e9s do gr\u00e1fico 17.

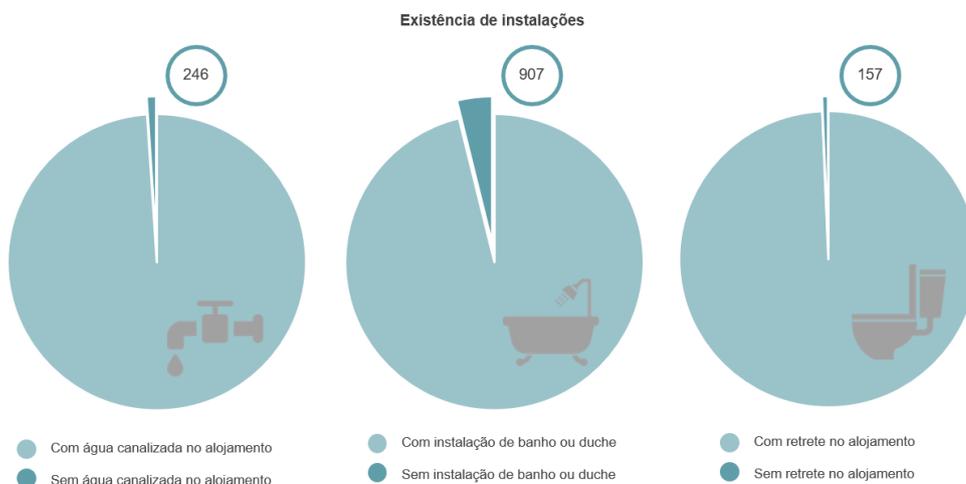


Gráfico 17. Alojamentos familiares de residência habitual (Nº) por existência de instalações, nas freguesias do concelho de Penafiel.

Fonte: INE, 2011

Neste contexto, as questões da habitação insalubre<sup>20</sup> desafiam a melhoria das condições de vida da população, face ao carácter mutável das necessidades das famílias ao longo do seu ciclo de vida, quanto à cobertura da rede de infraestruturais básicas adequadas, como água canalizada, instalações sanitárias e tratamento de resíduos.

Viver em condições dignas de habitação implica dispor de uma habitação adequada, com tipologia correspondente às necessidades do número de pessoas residentes. No que concerne à lotação dos alojamentos familiares clássicos, o Programa 1º Direito, considera que por falta de 2 ou mais divisões face à composição do agregado, o alojamento constitui um espaço insuficiente e, como tal, uma condição indigna. Importa mencionar, que apesar de terem o mesmo significado, para o INE não existe conceito de sobrelotação mas sim de alojamentos superlotados.

Sendo assim, como se pode observar pela seguinte tabela, no concelho de Penafiel identificam-se 815 casos de condições indignas de um total de 3 589 casos de

<sup>20</sup> Conceito de condições indignas. Artigo 5.º. Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.



habita\u00e7\u00f5es sobrelotadas, em 2011, concentrando-se nas freguesias de Penafiel, Cabe\u00e7a Santa e Rio de Moinhos.

Tabela 14. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos de resid\u00eancia habitual (N\u00b0 e %) por lota\u00e7\u00e3o, nas freguesias do concelho de Penafiel.

Unidade geogr\u00e1fica	Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos de resid\u00eancia habitual								
	Total	Alojamentos sublotados		Alojamentos superlotados				Alojamentos sem divis\u00f5es em falta nem excesso	
		N.º	N.º	%	1 divis\u00e3o em falta		2 ou mais divis\u00f5es em falta		N.º
				N.º	%	N.º	%		
Penafiel	23672	13555	57,3	2774	11,7	815	3,4	6528	27,6
Penafiel	3198	1977	8,4	300	1,3	58	0,2	863	3,6
Abrag\u00e3o	747	466	2,0	90	0,4	34	0,1	157	0,7
Boelhe	534	280	1,2	77	0,3	29	0,1	148	0,6
Bustelo	522	332	1,4	42	0,2	12	0,1	136	0,6
Cabe\u00e7a Santa	783	378	1,6	115	0,5	51	0,2	239	1,0
Canelas	524	278	1,2	70	0,3	17	0,1	159	0,7
Capela	363	199	0,8	53	0,2	15	0,1	96	0,4
Castel\u00f5es	481	309	1,3	43	0,2	10	0,0	119	0,5
Croca	561	302	1,3	78	0,3	18	0,1	163	0,7
Duas Igrejas	791	432	1,8	105	0,4	38	0,2	216	0,9
Eja	390	210	0,9	58	0,2	17	0,1	105	0,4
Figueira	128	59	0,2	22	0,1	4	0,0	43	0,2
Fonte Arcada	510	278	1,2	63	0,3	30	0,1	139	0,6
Galegos	868	509	2,2	108	0,5	18	0,1	233	1,0
Guilhufe	872	482	2,0	105	0,4	30	0,1	255	1,1
Irivo	703	411	1,7	79	0,3	29	0,1	184	0,8
Lagares	772	409	1,7	99	0,4	37	0,2	227	1,0
Luzim	259	120	0,5	45	0,2	8	0,0	86	0,4
Marecos	355	195	0,8	35	0,1	13	0,1	112	0,5
Milhundos	570	336	1,4	65	0,3	22	0,1	147	0,6
Novelas	590	353	1,5	62	0,3	19	0,1	156	0,7
Oldr\u00f5es	633	317	1,3	92	0,4	30	0,1	194	0,8
Pa\u00e7o de Sousa	1274	768	3,2	130	0,5	36	0,2	340	1,4
Paredes	414	260	1,1	43	0,2	15	0,1	96	0,4
Perozelo	427	221	0,9	54	0,2	20	0,1	132	0,6
Pinheiro	793	463	2,0	89	0,4	27	0,1	214	0,9
Portela	406	245	1,0	50	0,2	14	0,1	97	0,4
Rans	597	322	1,4	79	0,3	26	0,1	170	0,7
Rio de Moinhos	889	472	2,0	121	0,5	41	0,2	255	1,1
Santa Marta	433	258	1,1	41	0,2	7	0,0	127	0,5
Santiago de Subarrifana	332	209	0,9	39	0,2	11	0,0	73	0,3
Recezinhos (S\u00e3o Mamede)	454	267	1,1	53	0,2	21	0,1	113	0,5
Recezinhos (S\u00e3o Martinho)	580	337	1,4	65	0,3	13	0,1	165	0,7
Sebolido	291	175	0,7	37	0,2	11	0,0	68	0,3
Urr\u00f4	382	233	1,0	37	0,2	12	0,1	100	0,4
Valpedre	477	225	1,0	61	0,3	12	0,1	179	0,8
Vila Cova	283	175	0,7	21	0,1	5	0,0	82	0,3
Rio Mau	486	293	1,2	48	0,2	5	0,0	140	0,6

Fonte: INE, 2011



Estes aspetos revelam a existência de algumas carências habitacionais, não pela inexistência de alojamentos passíveis de serem utilizados como residência habitual, mas provavelmente por outros fatores de ordem socioeconómica, como seja o elevado custo associado à manutenção de um alojamento clássico familiar ou mesmo a opção por residir num contexto de família alargada, entre outros, o que se traduz na existência de um número significativo de alojamentos familiares clássicos vagos, ao mesmo tempo que existem outros onde residem mais que uma família, ou que se encontram superlotados.

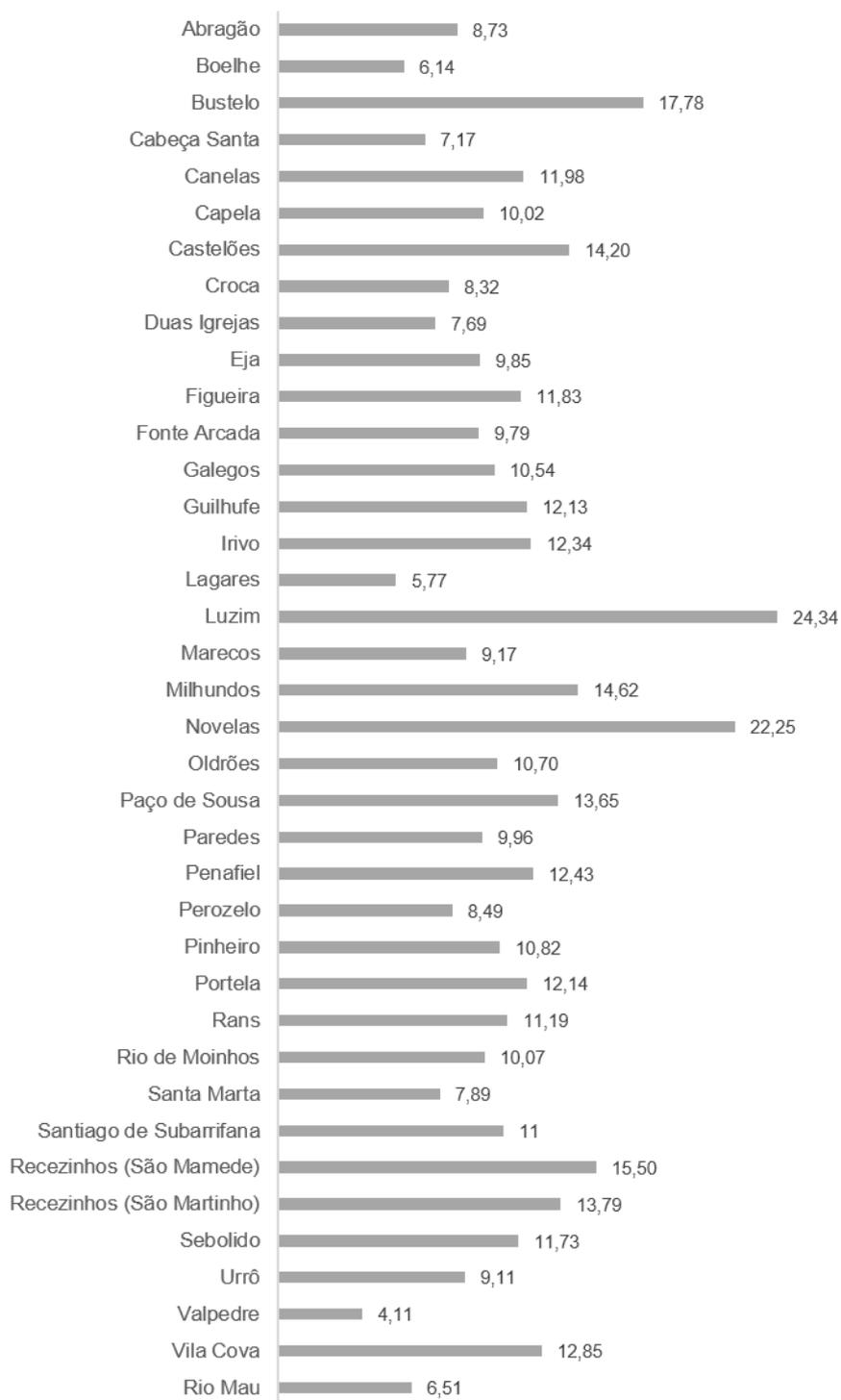
### **Alojamentos vagos**

Os alojamentos vagos incluem situações de alojamentos disponíveis no mercado para venda ou arrendamento, de alojamentos para demolição e de alojamentos noutras situações não enquadráveis nas anteriores.

Os dados relativos a 2011 indicam que o concelho de Penafiel detinha 3 404 alojamentos vagos, e como se pode constatar anteriormente, no gráfico 16, a maioria dos alojamentos vagos no concelho são para venda (22%), seguindo-se os alojamentos para aluguer (15%) e os alojamentos para demolição (9%), sendo que existiam 1 886 para outros fins, que corresponde a 55% do total de alojamentos vagos.

Este indicador aponta para a existência em Penafiel de um mercado de habitação vocacionado para a venda, em detrimento do arrendamento.

É relevante ainda referir que a realidade da distribuição dos alojamentos vagos traduz o seu predomínio nas freguesias de Luzim, Novelas e Bustelo, conforme se pode observar no gráfico 18.



Gr\u00e1fico 18. Propor\u00e7\u00e3o de alojamentos familiares cl\u00e1ssico vagos (%) nas freguesias do concelho de Penafiel

Fonte: INE, 2011



## Mercado Imobiliário

“O modelo de política de habitação em Portugal focou-se, em grande medida, na disponibilização de uma oferta pública de habitação para os grupos mais vulneráveis e carenciados, não havendo uma oferta com apoio público para as populações que, apesar de terem rendimentos mais elevados, não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar - seja porque residem em zonas sujeitas a uma forte pressão da procura e, portanto, com preços médios mais elevados, seja porque estão expostos a situações laborais precárias com fortes variações dos rendimentos ou ainda porque a composição do agregado levanta necessidades especiais em termos da dimensão e características dos alojamentos” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018).

Quanto ao acesso à habitação própria sem encargos, existem 10 247 alojamentos, que correspondem a cerca de 60% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes.

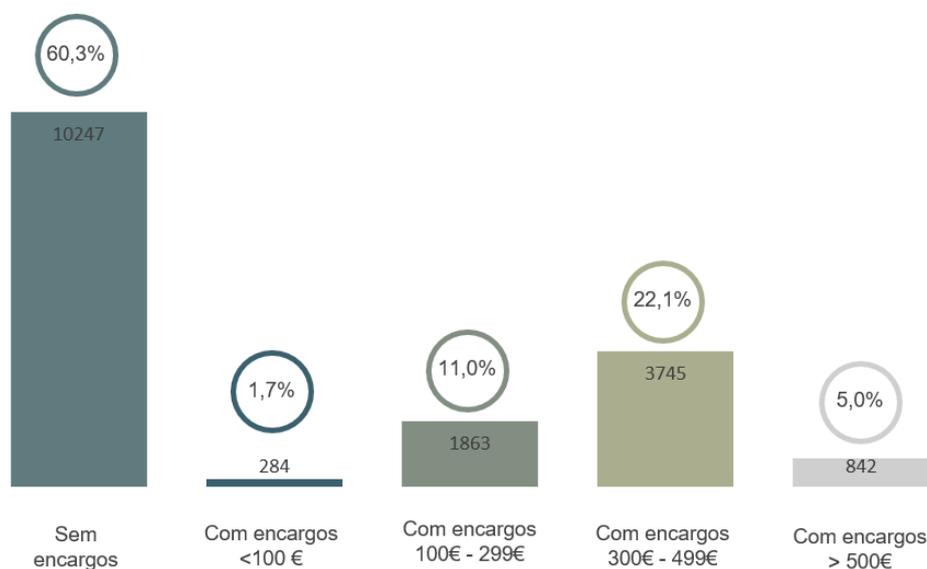


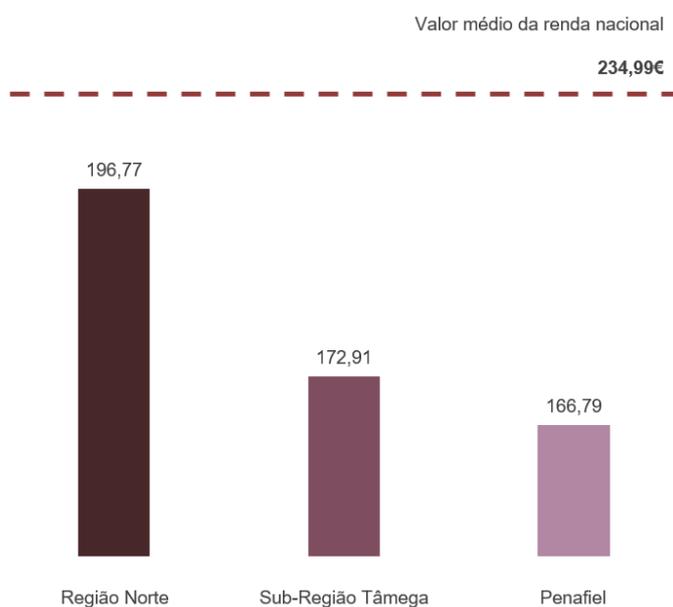
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de P.

Fonte: INE, 2011



De forma a compreender as din\u00e2micas do mercado de arrendamento no concelho de Penafiel, analisou-se o valor m\u00e9dio mensal das rendas dos alojamentos familiares cl\u00e1ssicos arrendados.

Comparando o valor m\u00e9dio mensal das rendas, os alojamentos familiares cl\u00e1ssicos arrendados, nacional com o do concelho, este est\u00e1 razoavelmente a baixo, registando um valor de 166,79\u20ac.



Gr\u00e1fico 20. Valor m\u00e9dio mensal das rendas dos alojamentos familiares cl\u00e1ssicos arrendados (\u20ac), no concelho de Penafiel.

Fonte: INE, 2011

Relativamente ao escal\u00e3o de rendas \u00e9 poss\u00edvel verificar que mais de metade dos alojamentos possui uma renda de valor entre os 100 e os 300\u20ac, que representam cerca de 56,4%, e apenas 1,1% dos alojamentos arrendados tem um valor superior a 500\u20ac, conforme gr\u00e1fico 21.

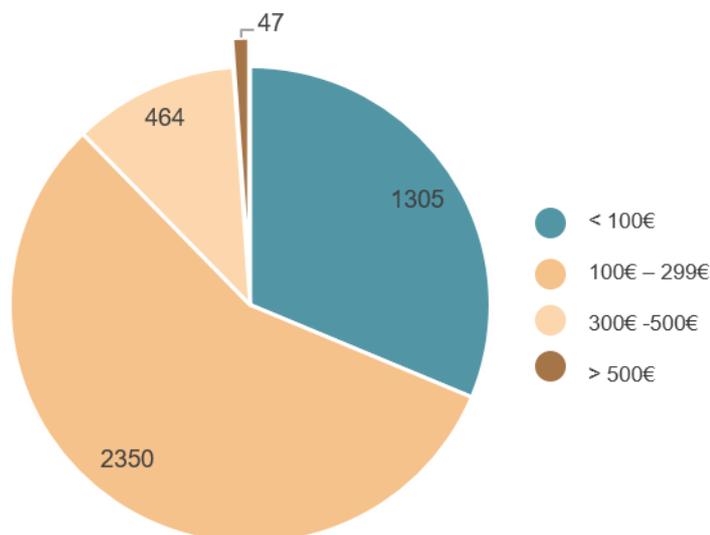
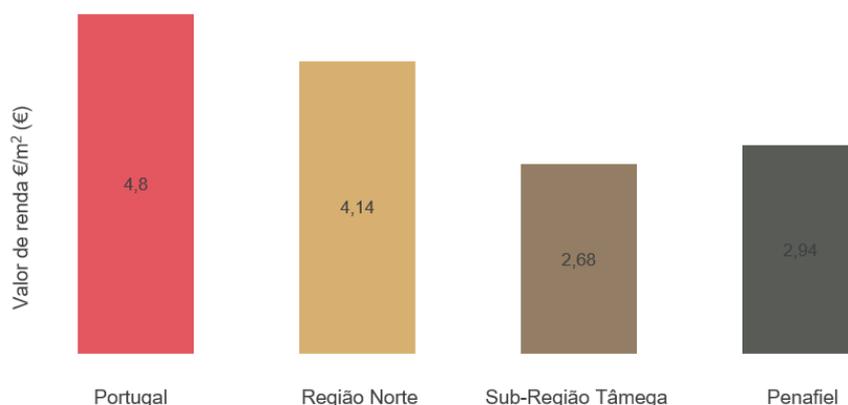


Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, nas freguesias do concelho de Penafiel.

Fonte: INE, 2011

No entanto, persiste um conjunto de obstáculos à aposta no arrendamento e na reabilitação e, em particular, na reabilitação para arrendamento habitacional, que é necessário minimizar e colmatar. Verifica-se que a oferta de imóveis para arrendamento habitacional é escasso, tal como se demonstrou no gráfico 15.

De acordo com o INE, em 2018, o valor mediano das rendas de alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento do país fixou-se em 4,80€/m<sup>2</sup>. No caso de Penafiel o valor registado foi inferior, 2,94€/m<sup>2</sup>, no entanto, este valor foi superior ao registado na sub-região Tâmega e Sousa, sendo considerado o maior valor municipal da mesma.



Gr\u00e1fico 22. Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (\u20ac) do n\u00edvel nacional ao municipal.

Fonte: INE, 2018

Dadas as caracter\u00edsticas do mercado de habita\u00e7\u00e3o nacional, em que sobressaem a rigidez nas trajet\u00f3rias residenciais, a degrada\u00e7\u00e3o do edificado e a expressiva propor\u00e7\u00e3o de alojamento vagos, a reabilita\u00e7\u00e3o do edificado e urbana, por contraponto \u00e0 constru\u00e7\u00e3o nova e \u00e0 expans\u00e3o urbana, s\u00e3o indissoci\u00e1veis da dinamiza\u00e7\u00e3o do mercado de arrendamento, enquanto respostas ao problema do acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o.

### Habita\u00e7\u00e3o Social

O Munic\u00edpio de Penafiel sempre teve uma preocupa\u00e7\u00e3o com o setor da habita\u00e7\u00e3o de cariz social desenvolvendo um trabalho junto da popula\u00e7\u00e3o mais carenciada e/ou em risco de exclus\u00e3o social, implementando e disponibilizando um conjunto de medidas de apoio social, designadamente no \u00e2mbito do Plano Municipal Solid\u00e1rio - PMS - nomeadamente apoio social, psicol\u00f3gico e econ\u00f3mico e apoio \u00e0 renda, medidas que t\u00eam sido um aux\u00edlio fundamental \u00e0s fam\u00edlias e idosos penafidelenses, recebendo por isso o estatuto de “Munic\u00edpio Amigo das fam\u00edlias” pelo quarto ano consecutivo.



Apesar dos esforços do município, de acordo com o Resumo do Diagnóstico do concelho de Penafiel de 2018, existe ainda uma grave carência habitacional no concelho, nomeadamente ao nível do número de fogos necessários ao alojamento de agregados familiares que residem em condições habitacionais precárias e indignas do concelho de Penafiel. Essa realidade reflete-se no elevado número de pedidos que serviços de habitação autárquica receberam até 2018, cerca de 150 pedidos, de residentes em regime de coabitação e de sobrelotação com falta de condições de habitabilidade e de salubridade.

De acordo com o INE, em 2015, o parque de habitação social do concelho era constituído por 24 edifícios, em que 13 eram propriedade total do município e 11 eram apenas propriedade parcial.

No entanto, de acordo com os dados da Unidade de Ação Social da Câmara Municipal de Penafiel em 2013, refletidos no Diagnóstico Social, existiam 64 edifícios de habitação social, em que 8 eram propriedade da Câmara Municipal, 20 propriedade do IRHU e 36 de outros proprietários.

Na tabela 15 é possível verificar que, a maioria dos edifícios, estão distribuídos pela freguesia de Penafiel e Paço de Sousa, existindo 22 e 28 edifícios respetivamente. É de destacar que o Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz em Penafiel possui o maior número de frações, 153, seguido pelo Bairro Quinta do Bispo, em Penafiel, com 84 frações e o Bairro Gaspar Baltar, em Milhundos, com 90 frações.



Tabela 15. Bairros Sociais por regime de propriedade, localiza\u00e7\u00e3o, n.º de edif\u00edcios e n.º de fra\u00e7\u00f5es

Propriet\u00e1rio	Designa\u00e7\u00e3o	Freguesia	Edif\u00edcios (N.º)	Fra\u00e7\u00f5es (N.º)
C\u00e2mara Municipal	Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz	Penafiel	6	153
	Conjunto Habitacional de Guilhufe	Guilhufe	1	1
	Conjunto habitacional de Santiago	Santiago de Subarrifana	1	9
Subtotal			8	163
IRHU	Bairro Quinta do Bispo	Penafiel	12	84
	Bairro M\u00e1rio de Oliveira	Penafiel	4	32
	Bairro Gaspar Baltar	Milhundos	3	90
	Edif\u00edcio Bojador	Novelas	1	19
Subtotal			20	225
Outros	Conjunto habitacional de Guilhufe	Guilhufe	4	11
	Conjunto habitacional de Irivo	Irivo	2	30
	Conjunto habitacional de Novelas	Novelas	2	28
	Conjunto habitacional de Pa\u00e7o de Sousa	Pa\u00e7o de Sousa	28	28
Subtotal			36	97
TOTAL			64	485

Fonte: Diagn\u00f3stico Social 2014 – Dados da Unidade de A\u00e7\u00e3o Social da C\u00e2mara Municipal de Penafiel

Em rela\u00e7\u00e3o \u00e0 popula\u00e7\u00e3o que reside nestas habita\u00e7\u00f5es, \u00e0 data da an\u00e1lise feita, a sua maioria s\u00e3o agregados familiares nucleares com filhos, cerca de 48%, seguidos pelos n\u00facleos familiares isolados e pelos n\u00facleos familiares sem filhos, 17% e 13% respetivamente.

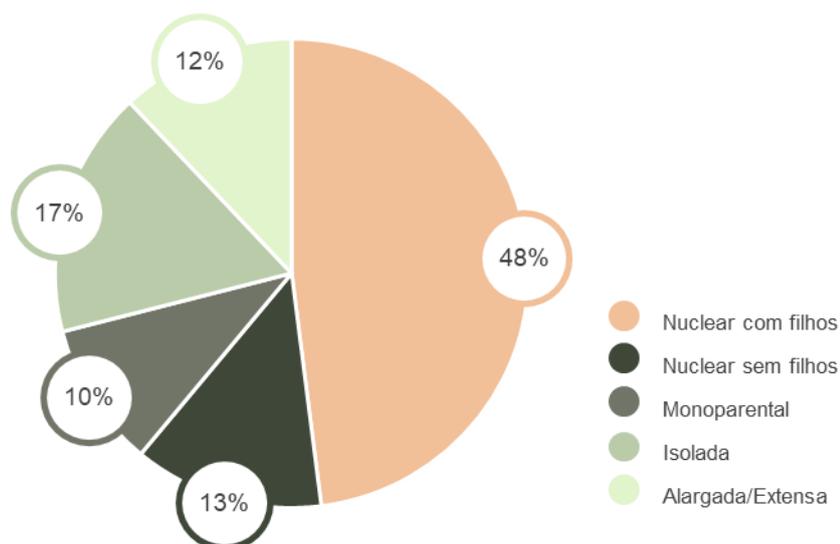


Gráfico 23. Caracterização das famílias inseridas em habitação social

Fonte: Diagnóstico Social – Dados da Unidade de Ação Social da Câmara Municipal de Penafiel

### Caracterização do Parque Habitacional de Cariz Social

As políticas de habitação social tiveram a sua génese nos anos sessenta e setenta, tendo as bases legais e institucionais sido estabelecidas no período 1968-1971. A intensificação dos processos de imigração internos e de urbanização, induzidos pela procura de mão-de-obra para as novas atividades económicas provocou acentuadas necessidades de alojamento que, num primeiro tempo, só tiveram resposta através da urbanização e da construção “clandestina”.

A agudização das carências habitacionais e os imperativos do desenvolvimento industrial, designadamente a necessidade de melhorar as condições de reprodução da força de trabalho, exerceram fortes pressões sobre o regime no sentido de ser implementada uma política habitacional mais produtiva. Assim, entre 1974 – 1980, verificou-se um reforço da intervenção do Estado nas políticas habitacionais. A edificação da habitação social em Portugal desenvolveu-se bastante após a mudança de regime político de 1975. Desta forma, verifica-se que o maior número de edifícios de



habita\u00e7\u00e3o de \u00edndole social no concelho de Penafiel surgiu entre os anos de 1977 e 1998, como se pode verificar na an\u00e1lise da Tabela 16.

Tabela 16. N\u00famero e tipologia de habita\u00e7\u00e3o segundo o programa de apoio e ano de conclus\u00e3o (por parque habitacional p\u00fablico)

\* Refere-se n\u00e3o ao ano de conclus\u00e3o mas sim ao ano da assinatura do Protocolo

Propriet\u00e1rio	Designa\u00e7\u00e3o	Freguesia	Ano conclus\u00e3o	Programa	Tipologia									
					T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total
					Ocupados					Vagos				
C\u00e2mara Municipal	Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz	Penafiel	1990-1998	Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o IHRU/CMP	2	74	74	3	153	0	0	0	0	0
C\u00e2mara Municipal	Conjunto Habitacional de Santiago	Santiago de Subarrifana	2001	Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o IHRU/CMP	0	0	8	0	8	0	0	1	0	1
C\u00e2mara Municipal	Conjunto Habitacional de Guilhufe	Guilhufe	1998	Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o IHRU/CMP	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
IHRU	Bairro Quinta do Bispo	Penafiel	1980	IHRU Protocolo de Colabora\u00e7\u00e3o	0	28	40	16	84	0	0	0	0	0
IHRU	Bairro M\u00e1rio de Oliveira	Penafiel	1977	IHRU Protocolo de Colabora\u00e7\u00e3o	0	8	16	8	32	0	0	0	0	0
IHRU	Bairro Gaspar Baltar	Milhundos	1977	IHRU Protocolo de Colabora\u00e7\u00e3o	0	42	30	18	90	0	0	0	0	0
IHRU	Edif\u00edcio Bojador	Novelas	2003 *	IHRU Protocolo de Colabora\u00e7\u00e3o	0	0	12	5	17	0	0	2	0	2
IHRU	Edif\u00edcio Fernanda Ribeiro	Novelas	2004*	IHRU Protocolo de Colabora\u00e7\u00e3o	2	30	8	0	40	0	0	0	0	0
Outros (*)	Conjunto Habitacional de Guilhufe	Guilhufe	1998	HCC	0	3	8	0	11	0	0	0	0	0
	Conjunto Habitacional de Irivo	Irivo	1996	HCC	0	15	15	0	30	0	0	0	0	0
	Conjunto Habitacional de Novelas	Novelas	1993	HCC	0	14	14	0	28	0	0	0	0	0
	Conjunto Habitacional de Pa\u00e7o de Sousa	Pa\u00e7o de Sousa	1987	HCC	0	0	28	0	28	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					<b>4</b>	<b>215</b>	<b>253</b>	<b>50</b>	<b>522</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

Fonte: Unidade de A\u00e7\u00e3o Social – CMP – 2019



Tabela 17. Bairros Sociais por regime de propriedade, localização, n.º de edifícios e n.º de frações, a partir de 2015

Proprietário	Designação	Freguesia	Nº de edifícios	Nº total de frações
<b>Câmara Municipal</b>	Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz	Penafiel	6	153
	Conjunto Habitacional de Guilhufe	Guilhufe	1	1
	Conjunto Habitacional de Santiago	Santiago de Subarrifana	1	9
<b>SUBTOTAL</b>			<b>8</b>	<b>163</b>
<b>IRHU</b>	Bairro Quinta do Bispo	Penafiel	12	84
	Bairro Mário de Oliveira	Penafiel	4	32
	Bairro Gaspar Baltar	Milhundos/Penafiel	3	90
	Edifício Bojador	Novelas/Penafiel	1	19
	Edifício Fernanda Ribeiro e Bojador	Novelas/Penafiel	2	40
<b>SUBTOTAL</b>			<b>22</b>	<b>265</b>
<b>Outros</b>	Conjunto Habitacional de Guilhufe	Guilhufe/Urrô	4	11
	Conjunto Habitacional de Irivo	Irivo	2	30
	Conjunto Habitacional de Novelas	Novelas/Penafiel	2	28
	Conjunto Habitacional de Paço de Sousa	Paço de Sousa	28	28
<b>SUBTOTAL</b>			<b>36</b>	<b>97</b>
<b>TOTAL</b>			<b>66</b>	<b>525</b>

Fonte: Unidade de Ação Social – CMP – 2020

Em relação à tabela 15, entre a elaboração do Diagnóstico Social e a celebração de novo Protocolo de Colaboração com o IHRU, registam-se mais 2 edifícios de habitação social e mais 40 frações, em que 8 são propriedade da Câmara Municipal, 22 propriedade do IRHU (com a introdução do Edifício Fernanda Ribeiro em Novelas) e 36 de outros proprietários.

Tabela 18. Fogos Propriedade do IHRU – Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana.

Bairros Sociais									
Código	Nome	Ano de Construção	Tipologia					Não habitacionais	TOTAL
			T0	T1	T2	T3	T4		
1036	Gaspar Baltar	1977	0	0	9	8	9	55	82
1145	Mário de Oliveira	1977	0	0	8	16	8	0	32
1053	Quinta do Bispo	1980	0	0	9	23	15	23	70
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>78</b>	<b>184</b>



A habita\u00e7\u00e3o social propriedade do IHRU localiza-se na freguesia de Penafiel. Marcou a partir dos anos 70 do s\u00e9culo passado a ocupa\u00e7\u00e3o do territ\u00f3rio a par da industrializa\u00e7\u00e3o, a terciariza\u00e7\u00e3o e a implanta\u00e7\u00e3o de empreendimentos habitacionais do Estado, fatores que contribuíram para a consolida\u00e7\u00e3o do n\u00famero de residentes na freguesia e que tornaram vis\u00edveis as assimetrias sociais existentes.

Um n\u00famero bastante significativo da popula\u00e7\u00e3o reside nos bairros sociais do IHRU. Estes foram concebidos mais como espa\u00e7os habitacionais, do que como conjuntos residenciais. Este modelo habitacional, produto das pol\u00edticas p\u00fablicas de habita\u00e7\u00e3o, n\u00e3o contemplou, como priorit\u00e1ria, a integra\u00e7\u00e3o s\u00f3cio espacial da popula\u00e7\u00e3o. Estes fatores constitu\u00edram um fator preponderante nas g\u00e9neses das situa\u00e7\u00f5es de exclus\u00e3o social e de marginalidade.

Tabela 19. Fogos Propriedade Alienada pelo IHRU – Instituto de Habita\u00e7\u00e3o e da Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana.

Bairros Sociais									
C\u00f3digo	Nome	Ano de Construa\u00e7\u00e3o	Tipologia					N\u00e3o Habitacionais	TOTAL
			T0	T1	T2	T3	T4		
1036	Gaspar Baltar	1977	0	0	33	22	9	78	142
1145	M\u00e1rio de Oliveira	1977	0	0	0	0	0	0	32
1053	Quinta do Bispo	1980	0	0	19	17	1	2	39
TOTAL			0	0	52	39	10	79	213

O bairro social Gaspar Baltar foi constru\u00eddo no ano de 1977 e habitado no mesmo ano. Encontra-se situado na Avenida Gaspar Baltar, freguesia de Milhundos/Penafiel, com acessos privilegiados ao centro da cidade. Ele \u00e9 constitu\u00eddo por 223 fra\u00e7\u00f5es, das quais 82 s\u00e3o arrendadas e 142 s\u00e3o alienadas. Das 82 fra\u00e7\u00f5es arrendadas, 26 s\u00e3o habitacionais e 55 s\u00e3o n\u00e3o habitacionais, ou seja, s\u00e3o caves; arrumos e garagens. Das alienadas, 64 s\u00e3o habitacionais e 78 s\u00e3o n\u00e3o habitacionais. O bairro \u00e9 constitu\u00eddo por 3 edif\u00edcios, e como se pode verificar ao analisar as tabelas 18 e 19, as tipologias arrendadas dividem-se em 9 fogos T2, 8 T3 e 9T4. Quanto aos alienados, as tipologias dividem-se em 33 fogos T2, 22 T3 e 9 T4.



O bairro Mário de Oliveira, construído igualmente no ano de 1977 e habitado igualmente no mesmo ano encontra-se situado na Rua Dr. Mário de Oliveira, freguesia de Penafiel, dá acesso ao entro da cidade, ou seja, encontra-se numa das entradas da cidade, localiza-se perto da Santa Casa da Misericórdia de Penafiel e muito próximo do antigo Hospital de Penafiel, atualmente Hospital Arrifana de Sousa. Este bairro é constituído por 4 edifícios e 32 frações, todas habitacionais, e todas em regime de arrendamento apoiado, ou seja, não existem frações alienadas. No que concerne às tipologias, existem 8 fogos T2, 16 fogos T3 e 8 fogos T4.

O Bairro Quinta do Bispo foi construído no ano de 1980 e habitado no ano seguinte (1981), contudo somente em 1882 é que reunia todas as condições de habitabilidade necessárias para o seu funcionamento em pleno. Encontra-se situado na Avenida Pedro Guedes, freguesia de Penafiel, dá acesso ao entro da cidade, uma vez que também se localiza noutra das possíveis entradas da cidade de Penafiel, característica comum aos restantes bairros sociais existentes nesta cidade. Este bairro é constituído por 109 frações, 84 das quais são habitacionais e 25 são áreas não habitacionais (caves/arrumos/garagens e lojas).

É constituído por 6 edifícios onde existem 70 frações arrendadas e 39 alienadas. Das 70 frações arrendadas, 47 são habitacionais e 23 são não habitacionais, ou seja, são caves; arrumos e garagens. Das alienadas, 37 são habitacionais e 2 são não habitacionais.

No que concerne às tipologias, através da análise das tabelas 18 e 19, as tipologias arrendadas dividem-se em 9 fogos T2, 23 T3 e 15 T4. Quanto aos alienados, as tipologias dividem-se em 19 fogos T2, 17 T3 e 1 T4.

A construção de habitação a custos controlados no concelho de Penafiel (1987; 1993; 1996 e 1998) teve em linha de conta as freguesias que apresentavam maiores necessidades de habitação. Estas edificações procuraram resolver a problemática da



melhoria do ambiente urbano, no sentido em que, nesta altura, o conceito de habita\u00e7\u00e3o j\u00e1 exigia n\u00e3o s\u00f3 um fogo com qualidade de projeto e constru\u00e7\u00e3o, mas tamb\u00e9m com qualidade no projeto e na constru\u00e7\u00e3o da envolvente, o que obrigou \u00e0 exist\u00eancia de espa\u00e7os verdes, de equipamentos escolares, de com\u00e9rcio, de servi\u00e7os e de acessibilidades garantidas.

Tabela 20. Conjunto Habitacional de Pa\u00e7o de Sousa – Habita\u00e7\u00e3o Social de Venda a Custos Controlados.

N\u00b0 de Fogos	Tipologias	Localiza\u00e7\u00e3o	Ano de Constru\u00e7\u00e3o	N\u00b0 de Fogos Vendidos
28	T3 -28 Fogos (28 edif\u00edcios)	Lugar de Cruzes Freguesia de Pa\u00e7o de Sousa	1987	28

Este Conjunto Habitacional de Pa\u00e7o de Sousa foi promovido pelo Munic\u00edpio de Penafiel atrav\u00e9s de um Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o/Protocolo com o Instituto Nacional de Habita\u00e7\u00e3o (INH). \u00c9 um loteamento composto por 28 lotes, nos quais foram construidos edif\u00edcios destinados a habita\u00e7\u00e3o unifamiliar.

Tabela 21. Conjunto Habitacional de Novelas – Habita\u00e7\u00e3o Social de Venda a Custos Controlados.

N\u00b0 de Fogos	Tipologias	Localiza\u00e7\u00e3o	Ano de Constru\u00e7\u00e3o	N\u00b0 de Fogos Vendidos
28	T2 -14 Fogos T3 -14 Fogos (2 edif\u00edcios)	Lugar de Chaves Freguesia de Novelas	1993	28

Este Conjunto Habitacional de Novelas foi promovido pelo Munic\u00edpio de Penafiel atrav\u00e9s de um Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o/Protocolo com o Instituto Nacional de Habita\u00e7\u00e3o (INH). \u00c9 um conjunto de 2 edif\u00edcios com 3 pisos, constituindo o bloco A. Para al\u00e9m de 12 habita\u00e7\u00f5es possui 6 estabelecimentos comerciais e o bloco B com 18 habita\u00e7\u00f5es, lugares de estacionamento implantados na cave.

Tabela 22. Conjunto Habitacional de Irivo – Habita\u00e7\u00e3o Social de Venda a Custos Controlados.

N\u00b0 de Fogos	Tipologias	Localiza\u00e7\u00e3o	Ano de Constru\u00e7\u00e3o	N\u00b0 de Fogos Vendidos
30	T2 – 15 Fogos T3 – 15 Fogos (2 Edif\u00edcios)	Lugar das Lages Freguesia de Irivo	1996	30

Este Conjunto Habitacional de Irivo foi promovido pelo Munic\u00edpio de Penafiel atrav\u00e9s de um Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o/Protocolo com o Instituto Nacional de Habita\u00e7\u00e3o (INH). \u00c9 um edif\u00edcio de habita\u00e7\u00e3o coletiva composto por 4 pisos, sendo 3 acima da cota de soleira (r/c +2) e 1 abaixo da cota de soleira (cave).

Tabela 23. Conjunto Habitacional de Guilhufe – Habita\u00e7\u00e3o Social de Venda a Custos Controlado.

N\u00b0 de Fogos	Tipologias	Localiza\u00e7\u00e3o	Ano de Constru\u00e7\u00e3o	N\u00b0 de Fogos Vendidos
12	T2 – 4 Fogos T3 – 8 Fogos (4 Edif\u00edcios)	Lugar de Retorta Freguesia de Guilhufe	1998	12

Este Conjunto Habitacional de Guilhufe foi promovido pelo Munic\u00edpio de Penafiel atrav\u00e9s de um Acordo de Colabora\u00e7\u00e3o/Protocolo com o Instituto Nacional de Habita\u00e7\u00e3o (INH). \u00c9 um conjunto de 4 edif\u00edcios implantados em outros tantos lotes. Compostos de r/c + 2 pisos, possuindo cada um deles 3 habita\u00e7\u00f5es (2 – T3 +1 – T2). Possui somente 1 fogo em regime de renda apoiada.

No que concerne \u00e0 habita\u00e7\u00e3o social propriedade da C\u00e2mara Municipal de Penafiel, em 1988 foi iniciada a edifica\u00e7\u00e3o do bairro Fonte da Cruz e concluida em 1990 com a



construção de 5 blocos, num total de 128 fogos e 3 espaços destinados ao comércio. Este conjunto habitacional está situado na freguesia de Penafiel, a mais populosa de todo o concelho de Penafiel, numa zona privilegiada de expansão da própria cidade, com acessos rodoviários facilitados e rodeada de infra estruturas de apoio diversificadas que dão qualidade de vida aos residentes pelas respostas que oferecem. Surge por realização de um protocolo com o Ex- Fundo de Fomento de Habitação – INH – Instituto Nacional de Habitação no qual a Autarquia pôde proceder à expropriação de uma série de terrenos que constituíam a zona degradada de Senrredelas e Rua do Monte, com o objetivo de:

- Eliminação de pré-fabricados com mais de vinte anos;
- Recuperação e arranjo urbanístico da zona sudoeste da cidade por eliminação de conjuntos edificados em forma de “ilha”, sem espaço adequado ao número de elementos por família e/ou sem qualquer condição higieno-sanitária.

O objetivo cumpriria a construção de um conjunto habitacional suscetível de satisfazer a legítima aspiração de habitação condigna, para dezenas de famílias desprovidas de outros recursos.

O Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz, à semelhança de muitos outros construídos pelo Estado por esse País fora, destinou-se a realojar famílias de Portugueses que, por vias dos processos de independência agitados das ex-colónias decidiram vir para Portugal e aqui recomeçar as suas vidas. É, por vias disso, um bairro habitado por algumas famílias vindas de Angola, apesar de, na sua maioria a população se ter vindo a diversificar por força das novas realidades (imigração e crise económica, essencialmente).

Em 1988 é iniciada a edificação do bairro e concluída em 1990 com a construção de 5 blocos, num total de 128 fogos e 3 espaços destinados a comércio, por aproveitamento das características geográficas do terreno.



As fra\u00e7\u00f5es habitacionais, em ala cont\u00ednua, foram projetadas com r/c, 1.º andar, 2.º andar e 3.º andar, cuja tipologia pode ser analisada no quadro seguinte:

Tabela 24. Distribui\u00e7\u00e3o dos fogos e respetivas Tipologias por Bloco Habitacional.

Bloco	N.º de Fogos	T2	T3
Bloco 1	16	8	8
Bloco 2	16	8	8
Bloco 3	32	16	16
Bloco 4	32	16	16
Bloco 5	32	16	16
Total	128	64	64

Um segundo acordo de colabora\u00e7\u00e3o entre o INH e esta Autarquia celebrado em 1998 promoveu a constru\u00e7\u00e3o de outro bloco na Rua D. In\u00e1cio S. P. Caetano, constituindo-se em 25 fogos, distribu\u00eddos por 3 entradas, com a seguinte tipologia:

Tabela 25. Distribui\u00e7\u00e3o dos fogos e respetivas Tipologias referentes ao Bloco 6.

Bloco 6	N.º de Fogos	T1	T2	T3	T4
Ent.1	8	1	3	2	2
Ent.2	9	1	3	4	1
Ent.3	8	0	4	4	0
Total	25	2	10	10	3

Em 1990, os fogos foram distribu\u00eddos \u00e0 popula\u00e7\u00e3o mediante o acordo estabelecido com o INH, desde que cumprida a expropria\u00e7\u00e3o com os respetivos senhorios. Os tr\u00eas espa\u00e7os destinados ao com\u00e9rcio, ap\u00f3s terem cessado a sua atividade econ\u00f3mica (barbearia; minimercado e um caf\u00e9), pela dificuldade em ancorar atividades econ\u00f3micas, comerciais ou de servi\u00e7os nos espa\u00e7os dispon\u00edveis, acabaram por ser cedidos, de forma gratuita, ao Rancho Folcl\u00f3rico de Penafiel para desenvolvimento das suas atividades.



O Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz é composto por 6 edifícios, dois com 16 frações cada, três com 32 frações cada e um com 25 frações dividido por três entradas independentes, o que dá um total de 153 fogos. Dos 6 blocos, são propriedade do Município de Penafiel 149 frações e somente 4 frações é que estão alienadas.

O bairro está numa das entradas da cidade de Penafiel, onde se distingue facilmente devido a uma significativa concentração de blocos similares. Olhando à sua volta, deparamo-nos com uma paisagem mais humanizada, que confere à zona de Senrradelas um estatuto de ex-zona semiurbana. Possui boa acessibilidade, o que permite pôr em contacto com o “mundo” as gentes deste bairro.

O Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz é um bairro em regime de arrendamento apoiado. As famílias são alojadas tendo por base vários fatores: a emergência social, a diversidade etária, étnica e cultural e a própria sustentabilidade económica do Bairro.

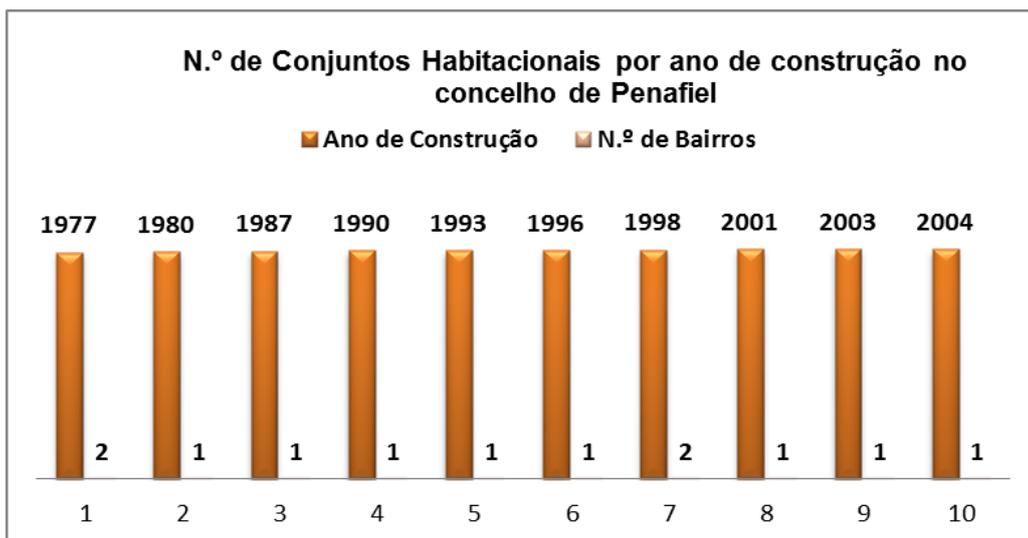
O Conjunto Habitacional de Santiago de Subarrifana foi promovido pelo Município de Penafiel, através de um Acordo de Colaboração/Protocolo com o Instituto Nacional de Habitação (INH), no ano de 2002. É um conjunto constituído por um único edifício, composto por 4 pisos, comportando um total de 12 frações autónomas, todas de tipologia T3, tendo como destino habitação para venda a custos controlados.

Atendendo que durante muitos anos o mercado apenas manifestou interesse na compra de 3 fogos habitacionais, ficando 9 frações autónomas deste bloco habitacional devolutas, o Município de Penafiel face às necessidades de realojamento habitacional em regime de arrendamento apoiado diagnosticadas, através da deliberação n.º 1254 de 14 de setembro de 2007, aprovou a proposta para que fossem disponibilizadas para arrendamento social em regime de renda apoiada, as 9 habitações de tipologia T3.



Em fevereiro de 2013, no \u00e2mbito de uma parceria estabelecida entre o Instituto da Habita\u00e7\u00e3o e Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana, IP (IHRU) e a C\u00e2mara Municipal de Penafiel, decorreu um longo processo de pr\u00e9-sele\u00e7\u00e3o, sele\u00e7\u00e3o e realojamento de 19 agregados familiares (outubro de 2013) em 19 fogos propriedade do IHRU (14 fogos T3 e 5 fogos T4), situados no Edif\u00edcio Bojador, na Rua do Monte, em Novelas, concelho de Penafiel.

Em julho de 2014, no \u00e2mbito de uma nova parceria estabelecida entre o Instituto da Habita\u00e7\u00e3o e Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana, IP (IHRU) e o Munic\u00edpio de Penafiel, \u00e9 assinado um novo protocolo para atribui\u00e7\u00e3o de 40 fra\u00e7\u00f5es habitacionais (entradas 941, 945 e 989 - 2 fogos T1; 32 fogos T2 e 6 fogos T3) no Empreendimento de Novelas (Edif\u00edcio Fernanda Ribeiro). Em dezembro de 2014 foram concl\u00fuidos os realojamentos.



Gr\u00e1fico 24. N\u00famero de Conjuntos Habitacionais por ano de constru\u00e7\u00e3o no concelho de Penafiel

Fonte: Dados da Unidade de A\u00e7\u00e3o Social da C\u00e2mara Municipal de Penafiel

Atrav\u00e9s deste gr\u00e1fico \u00e9 poss\u00edvel constatar que o parque de habita\u00e7\u00e3o social de Penafiel foi constru\u00eddo, sobretudo, a partir de 1977, com a constru\u00e7\u00e3o de 2 bairros sociais, propriedade atual do IHRU, os quais j\u00e1 possuem mais de 40 anos de idade, tendo j\u00e1 sido objeto de interven\u00e7\u00e3o de reabilita\u00e7\u00e3o, n\u00e3o s\u00f3 a n\u00edvel estrutural mas tamb\u00e9m ao n\u00edvel funcional, promovendo a dignifica\u00e7\u00e3o dos espa\u00e7os de habita\u00e7\u00e3o social, atrav\u00e9s da materializa\u00e7\u00e3o de obras de reabilita\u00e7\u00e3o e de adapta\u00e7\u00e3o das

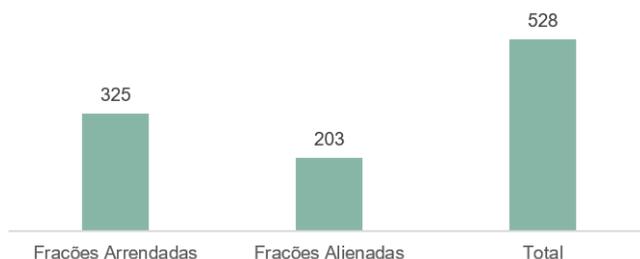


habitações existentes às novas realidades contemporâneas, sendo necessário alargar este tipo de intervenções a todo o parque de habitação social do concelho.

Segue-se a década de 80 e 90, já com a introdução da construção de habitação a custos controlados em simultâneo com a de habitação social. Nestas décadas as soluções arquitetónicas ainda eram pouco ousadas, nomeadamente no que concerne ao desenho global, fachadas e escolhas de materiais de revestimento. Demonstram soluções muito estereotipadas no âmbito do conceito de habitação social da época em que foram construídos.

Ao nível municipal, o primeiro conjunto habitacional construído data de 1990 e posteriormente em 1998 e 2001. A partir de 2004, é notório o desinvestimento na construção de raiz de habitação social no concelho de Penafiel. Contudo, deve-se sublinhar os esforços da Câmara Municipal de Penafiel na melhoria da qualidade do espaço público envolvente da habitação social, quer ao nível do seu desenho urbano, seleção de materiais e sua manutenção, quer na garantia aos seus residentes de boas condições de vida, promovendo as vivências de bairro, incrementando o sentimento de pertença, de forma a permitir uma maior integração social e o aumento da segurança e satisfação da população.

Neste sentido, a continuidade na reabilitação do parque de cariz social do concelho de Penafiel irá certamente contribuir para a melhoria da qualidade de vida assim como para o desenvolvimento económico e social deste concelho. De acordo com a informação fornecida pela Câmara Municipal de Penafiel, relativa a 2019, o parque de habitação social do concelho é constituído por 528 frações, 325 são arrendadas em regime de arrendamento apoiado e 203 foram alienadas.



Gr\u00e1fico 25. Fra\u00e7\u00f5es de habita\u00e7\u00e3o social Arrendadas versus Alienadas  
Fonte: Dados da Unidade de A\u00e7\u00e3o Social da C\u00e2mara Municipal de Penafiel

Na tabela 26 \u00e9 poss\u00edvel verificar a distribui\u00e7\u00e3o das fra\u00e7\u00f5es pelos respetivos conjuntos habitacionais:

Tabela 26. Distribui\u00e7\u00e3o das fra\u00e7\u00f5es arrendadas e alienadas por conjunto habitacional e propriet\u00e1rio.

Propriet\u00e1rio	Designa\u00e7\u00e3o	N.º Total de Fra\u00e7\u00f5es Arrendadas	Nº total de Fra\u00e7\u00f5es Alienadas	TOTAL
C\u00e2mara Municipal	Conjunto Habitacional da Fonte da Cruz	149	4	153
	Conjunto Habitacional de Guilhufe	1	0	1
	Conjunto Habitacional de Santiago	9	3	12
		<b>159</b>	<b>7</b>	<b>166</b>
IRHU	Bairro Quinta do Bispo	48	36	84
	Bairro M\u00e1rio de Oliveira	32	0	32
	Bairro Gaspar Baltar	27	63	90
	Edif\u00edcio Bojador	19	0	19
	Edif\u00edcio Fernanda Ribeiro e Bojador	40	0	40
		<b>166</b>	<b>99</b>	<b>265</b>
Outros	Conjunto Habitacional de Guilhufe	0	11	11
	Conjunto Habitacional de Irivo	0	30	30
	Conjunto Habitacional de Novelas	0	28	28
	Conjunto Habitacional de Pa\u00e7o de Sousa	0	28	28
		<b>0</b>	<b>97</b>	<b>97</b>
<b>TOTAL</b>		<b>325</b>	<b>203</b>	<b>528</b>

Fonte: Dados da Unidade de A\u00e7\u00e3o Social da C\u00e2mara Municipal de Penafiel

Numa an\u00e1lise \u00e0s tipologias das fra\u00e7\u00f5es de cariz social, existentes no concelho de Penafiel, verifica-se que est\u00e3o distribu\u00eddas da seguinte forma:

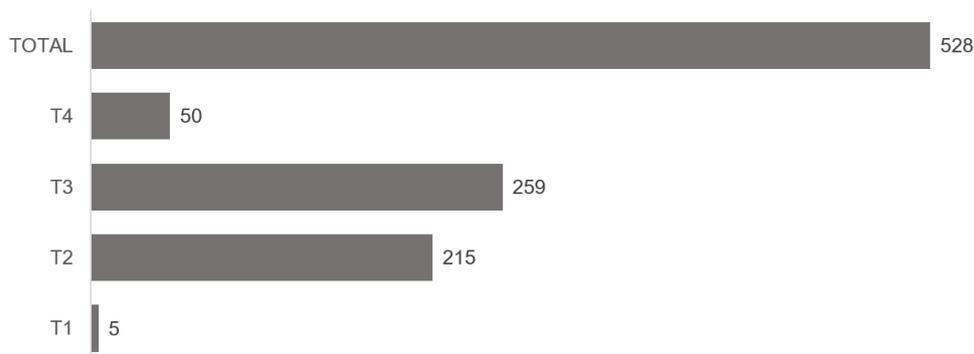


Gráfico 26. Distribuição por tipologias das habitações de cariz social do concelho  
Fonte: Dados da Unidade de Ação Social da Câmara Municipal de Penafiel

Atualmente percebe-se que há uma desadequação nas tipologias existentes relativa à dinâmica demográfica atual. 0,8% das tipologias são fogos T1; 40,7% são apartamentos T2; 49% são apartamentos T3 e 9,5% são fogos de tipologia T4.

Ou seja, 58,5% das tipologias versam agregados familiares com um número de elementos entre os 4 e os 7 elementos, quando a média concelhia, ronda os 3,0 pessoas<sup>21</sup> e os números de famílias com 2 pessoas ou constituídas apenas por 1 pessoa, têm aumentado significativamente. Comparativamente com as tipologias existentes e da análise das necessidades de atribuição de habitação, constata-se uma total inadequação, tal como demonstra a tabela seguinte.

Tabela 27. Distribuição das tipologias existentes versus as tipologias pedidas no Município.

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
<b>Tipologias Existentes</b>	4	215	259	50	528
<b>Tipologias dos Fogos Pedidos na Câmara de Penafiel</b>	95	82	48	5	230

Fonte: Dados da Unidade de Ação Social da Câmara Municipal de Penafiel

<sup>21</sup> Fonte: PORDATA – Dimensão média das Famílias 2011.



### 3.4 Pessoas e agregados em situa\u00e7\u00f5es indignas

Abordando de forma mais sistem\u00e1tica as condi\u00e7\u00f5es e os problemas de habita\u00e7\u00e3o das fam\u00edlias residentes no concelho de Penafiel, e utilizando como referencial para a identifica\u00e7\u00e3o dos problemas de habita\u00e7\u00e3o, o conceito de habita\u00e7\u00e3o condigna, que as Na\u00e7\u00f5es Unidas prop\u00f5em que se defina a partir de sete dimens\u00f5es diferenciadas que se devem verificar e incorporar nas estrat\u00e9gias e pol\u00edticas de habita\u00e7\u00e3o.



Figura 8. Dimens\u00f5es da Habita\u00e7\u00e3o Condigna

Fonte: Fichas Informativas sobre Direitos Humanos publicada pelo Alto Comissariado das Na\u00e7\u00f5es Unidas para os Direitos Humanos, Delega\u00e7\u00e3o das Na\u00e7\u00f5es Unidas em Genebra.

Sabendo que algumas destas dimens\u00f5es s\u00e3o de operacionaliza\u00e7\u00e3o mais dif\u00edcil, devido \u00e0 informa\u00e7\u00e3o estat\u00edstica dispon\u00edvel e n\u00e3o obstante a import\u00e2ncia da an\u00e1lise aos indicadores disponibilizados pelo INE, que permitem uma caracteriza\u00e7\u00e3o global ao territ\u00f3rio, \u00e9 determinante uma abordagem mais atual ao mesmo, uma vez que os \u00faltimos dados censit\u00e1rios datam de 2011.



Face a essa limitação partiu-se para uma metodologia de análise das carências habitacionais com base num inquérito, realizado através da Câmara Municipal, junto de uma larga amostra da população alvo no concelho de Penafiel.

O município de Penafiel tem aproximadamente 230 pedidos de ajuda para habitação em regime de arrendamento apoiado, dos quais constam situações distintas, como pessoas e agregados elegíveis para atribuição e respetivo realojamento em habitação social e outros que se enquadram em programas de rendas a custos controlados.

O levantamento de dados relativos à situação de indignidade habitacional no concelho identifica, no momento, um universo de 495 fogos habitados sem condições dignas e cujos agregados apresentam graves carências económicas, sendo que na sua maioria, correspondem a pessoas a viver isoladamente. Verifica-se um número considerável de famílias a precisar de ter acesso a uma habitação condigna, situação merecedora de atenção no sentido de poder ser resolvido este problema o mais rapidamente possível.

Estes dados permitem constatar que a percentagem de famílias que se encontram em situação de carência habitacional, face ao total das famílias clássicas residentes no concelho de Penafiel (23.794 famílias, de acordo com os censos de 2011), se situa em 0,96%. Este valor acaba por assumir um significado negativo quando comparado com os 0,78% da percentagem de carências de alojamento apurada para os municípios portugueses, no âmbito do levantamento das necessidades habitacionais realizado pelo IHRU.

No que respeita ao principal motivo do pedido de habitação social, este está essencialmente relacionado com a insuficiência económica e com a procura de melhores condições de habitabilidade por parte das famílias. Estão sinalizadas situações de grande urgência, particularmente relacionadas com pessoas mais vulneráveis, que vivem em condições muito precárias, por razões distintas.



Na tabela 27, respeitante \u00e0s tipologias dos fogos pedidos e ao motivo do pedido de habita\u00e7\u00e3o social, constata-se que de um universo de 230 pedidos para realojamento, 95 fam\u00edlias (41,3%) necessitam de habita\u00e7\u00e3o de tipologia T1, 82 fam\u00edlias (35,7%) que procuram uma habita\u00e7\u00e3o de tipologia T2, 48 fam\u00edlias (20,8%) que procuram uma habita\u00e7\u00e3o de tipologia T3 e 5 agregados familiares (2,2%) que carecem de habita\u00e7\u00e3o de tipologia T4.

Tabela 28. Tipologias dos fogos pedidos e motivo da necessidade.

Tipologia	Insufici\u00eancia Econ\u00f3mica	Procura de Melhores Condi\u00e7\u00f5es Habitacionais
T1	52	43
T2	42	40
T3	21	27
T4	5	0
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>110</b>

Fonte: Divis\u00e3o de Assuntos Sociais, Inclus\u00e3o e Sa\u00fade, 2020

A maior parte dos pedidos de habita\u00e7\u00e3o s\u00e3o de fam\u00edlias que residem no concelho de Penafiel. Ao longo dos \u00faltimos anos, o munic\u00edpio de Penafiel tem vindo a desenvolver os maiores esfor\u00e7os poss\u00edveis para minimizar os problemas de habita\u00e7\u00e3o no concelho, contudo, face \u00e0 dimens\u00e3o do problema n\u00e3o foi ainda poss\u00edvel ultrapass\u00e1-lo.

Apesar de o concelho possuir um parque de habita\u00e7\u00e3o social consider\u00e1vel, este mostra-se insuficiente para responder \u00e0s necessidades efetivas dos agregados familiares. \u00c9 de salientar o facto de as tipologias dispon\u00edveis se encontrarem tamb\u00e9m desajustadas face \u00e0 procura existente na atualidade, que incide maioritariamente sobre habita\u00e7\u00f5es com dimens\u00f5es mais pequenas, dada a redu\u00e7\u00e3o do n\u00famero m\u00e9dio de pessoas por fam\u00edlia e o crescimento das fam\u00edlias unit\u00e1rias. Neste sentido, regista-se um maior n\u00famero de fogos necess\u00e1rios de tipologia T1.

Dada a evidente import\u00e2ncia do tema, e no \u00e2mbito da elabora\u00e7\u00e3o da estrat\u00e9gia local de habita\u00e7\u00e3o, particularmente no desenvolvimento do diagn\u00f3stico de pessoas e agregados financeiramente carenciados, que vivem em habita\u00e7\u00f5es indignas, a Autarquia procedeu



ainda ao desenvolvimento de inquéritos (consultar anexo I) e posterior preenchimento dos mesmos, com o apoio das Juntas de Freguesia e outras entidades, no sentido de identificar casos concretos e atuais, sendo toda a informação obtida devidamente validada pelo Município.

Desta forma foi também possível estabelecer uma relação estreita e interativa entre as entidades envolvidas no inquérito e a equipa que elaborou o diagnóstico com vista a uma proposta da Estratégia Local de Habitação para Penafiel.

Através do tratamento dos dados obtidos é possível, à data, sinalizar 495 agregados em todo o concelho, que se traduzem em 1333 pessoas. Enquanto base de uma amostragem, com recolha de informação, este inquérito permite, desde já, e em complementaridade com os dados do INE, retirar algumas pistas de diagnóstico das situações de carência de habitação ou habitação indigna no município de Penafiel.

Tabela 29. Distribuição dos Agregados Familiares Carenciados por Condição Indigna e por Tipologia

CONDIÇÃO INDIGNA	Distribuição por Tipologia				
	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Precariedade	56	37	23	2	<b>118</b>
Insalubridade e insegurança	31	132	97	13	<b>273</b>
Sobrelotação	0	4	5	1	<b>10</b>
Inadequação	2	49	43	1	<b>95</b>
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>222</b>	<b>167</b>	<b>17</b>	<b>495</b>

Fonte: Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde, 2020

Como se comprova na tabela 29, de acordo com o número de pedidos/reabilitação de fogos de habitação social efetivados na Câmara Municipal de Penafiel, estão sinalizados 495 agregados habitacionais que precisam de apoio para resolver as carências habitacionais dos fogos que ocupam, dos quais atualmente 89 correspondem à tipologia T1; 222 à tipologia T2, 167 à tipologia T3 e 17 à tipologia T4.



Desta forma, o diagn\u00f3stico das situa\u00e7\u00f5es de habita\u00e7\u00e3o indigna existentes no concelho, apontam para um elevado n\u00famero de situa\u00e7\u00f5es relacionadas com habita\u00e7\u00f5es com falta de condi\u00e7\u00f5es m\u00ednimas de habitabilidade, destitu\u00eddos de condi\u00e7\u00f5es b\u00e1sicas de salubridade, seguran\u00e7a estrutural, estanquidade e higiene (55%).

Seguem-se as situa\u00e7\u00f5es relacionadas com a precariedade (24%), nas quais est\u00e3o inclu\u00eddas: sem – abrigo; residentes em barracas; em acampamentos, em alojamentos tempor\u00e1rios e agregados que t\u00eam de desocupar o local que usam como resid\u00eancia permanente devido a: insolv\u00eancia/viol\u00eancia dom\u00e9stica/opera\u00e7\u00f5es urban\u00edsticas municipais e/ou n\u00e3o renova\u00e7\u00e3o do contrato de arrendamento.

As situa\u00e7\u00f5es de inadequa\u00e7\u00e3o (19%,) onde se registam incompatibilidades das condi\u00e7\u00f5es da habita\u00e7\u00e3o com caracter\u00edsticas espec\u00edficas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou defici\u00eancia, em especial quando a habita\u00e7\u00e3o tem barreiras arquitet\u00f3nicas no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos v\u00e3os e \u00e1reas interiores impedem a circula\u00e7\u00e3o e uma utiliza\u00e7\u00e3o ajustadas \u00e0s caracter\u00edsticas espec\u00edficas das pessoas que nelas residem.

No que concerne \u00e0s situa\u00e7\u00f5es de sobrelota\u00e7\u00e3o, estas de menor representatividade (2%), prendem-se face ao conceito de sobrelota\u00e7\u00e3o, o qual se verifica quando, da rela\u00e7\u00e3o entre a composi\u00e7\u00e3o do agregado e o n\u00famero de divis\u00f5es habit\u00e1veis da habita\u00e7\u00e3o, esta n\u00e3o disp\u00f5e de um n\u00famero de divis\u00f5es suficiente, considerando-se suficiente um n\u00famero correspondente a uma divis\u00e3o comum e a uma divis\u00e3o 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.

Estas situa\u00e7\u00f5es evidenciam que ainda persiste no concelho um n\u00famero significativo de fam\u00edlias com car\u00eancia habitacional. Como se pode observar na planta 1 n\u00e3o h\u00e1



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 Penafiel, 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 estão distribuídos no concelho da seguinte forma.

Tabela 30. Distribuição por Tipologia e por Freguesia do Levantamento de Necessidades Habitacionais.

Freguesia	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Abragão	0	1	0	0	1
Boelhe	1	2	1	0	4
Bustelo	0	3	1	0	4
Canelas	0	1	0	0	1
Capela	0	1	1	0	2
Croca	4	3	2	0	9
Duas Igrejas	5	4	0	0	9
Figueira	1	1	0	0	2
Fonte Arcada	0	0	1	0	1
Galegos	2	3	2	1	8
Guilhufe/Urrô	2	5	2	0	9
Irivo	2	1	1	0	4
Lagares	1	1	0	0	2
Marecos	4	6	0	0	10
Milhundos	4	0	1	1	6
Novelas	7	65	51	2	125
Paço de Sousa	5	1	1	1	8
Penafiel	41	107	91	11	250
Peroselo	0	2	1	0	3
Portela	0	0	0	1	1
Rans	1	4	2	0	7
Rio Mau	2	0	0	0	2
Rio Moinhos	2	0	1	0	3
S. Mamede Recesinhos	2	2	0	0	4
S. Martinho Recesinhos	1	1	1	0	3
Santa Marta	0	1	2	0	3
Santiago	0	5	3	0	8
Termas S. Vicente	1	2	0	0	3
Valpedre	0	0	1	0	1
Vila Cova	0	0	1	0	1
Lodares/Lousada	1	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>222</b>	<b>167</b>	<b>17</b>	<b>495</b>

Fonte: Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde, 2020



\u00c9 de salientar que, at\u00e9 ao momento, n\u00e3o se registaram agregados nas freguesias de Sebolido, de Eja, de Cabe\u00e7a Santa, de Castel\u00f5es e de Oldr\u00f5es.

Planta 1 | Planta de localiza\u00e7\u00e3o dos agregados identificados no inquer\u00edto de diagn\u00f3stico

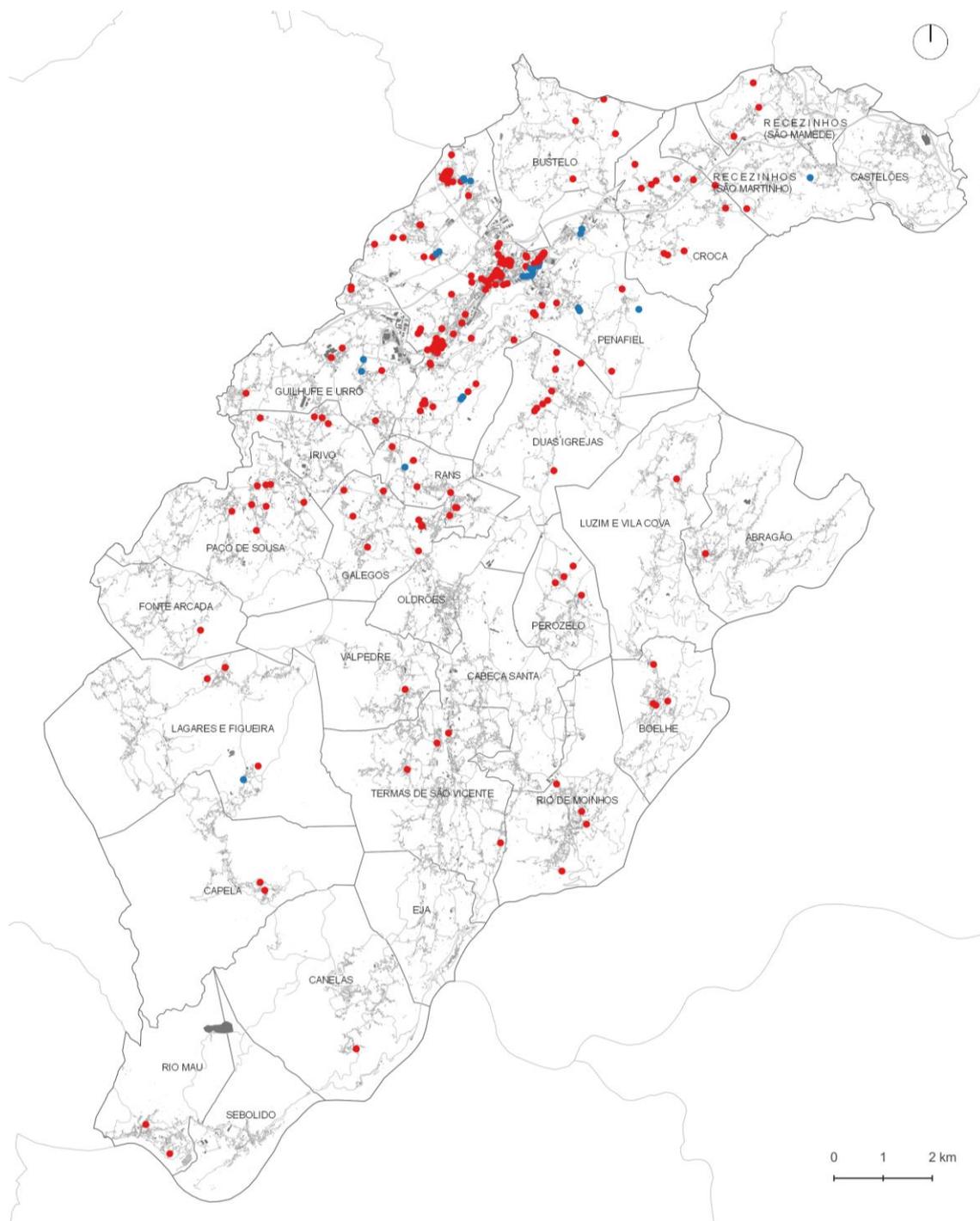




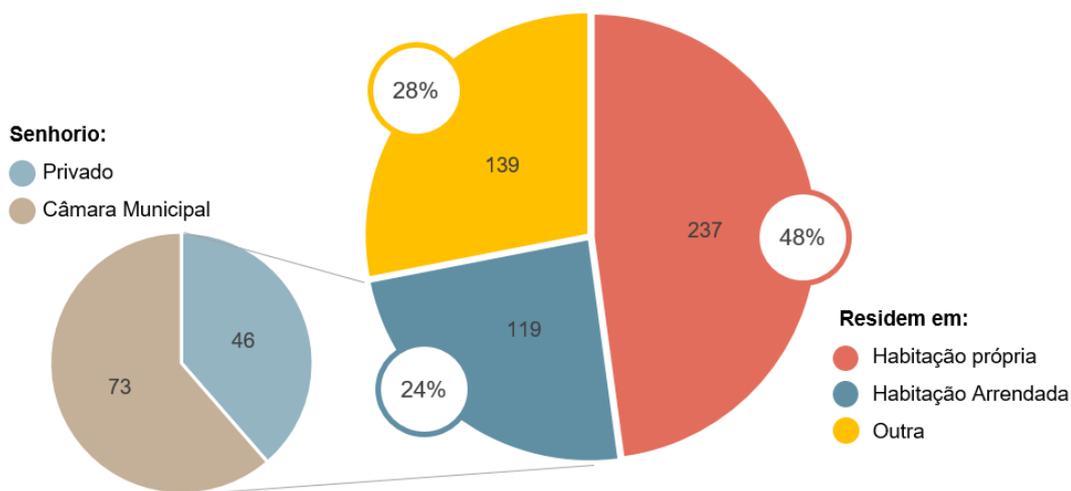
Tabela 31. Situação de Alojamento Atual das Famílias financeiramente carenciadas e a viver em Habitações Indignas.

Tipologias	N.º de pedidos de apoio	Tipo de Alojamento Atual						
		Casa Própria	Rua/Casa Devoluta	Quarto /Pensão	Casa Arrendada	Casas S. Vicente de Paulo	Coabitaco c/ Familiares e/ou Amigos	Habitaco Cedida
<b>T1</b>	89	2	3	2	10	21	14	37
<b>T2</b>	222	133	0	0	52	0	10	27
<b>T3</b>	167	100	0	0	53	0	5	16
<b>T4</b>	17	12	0	0	4	0	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>495</b>	<b>237</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>119</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>84</b>

Fonte: Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde, 2020

Em resumo, como se comprova na tabela 31, de acordo com o número de solicitaoes de apoio  habitaco condigna na Câmara Municipal de Penafiel, são necessárias um total de 495 intervenoes para resolver as carências habitacionais existentes presentemente no concelho, dos quais atualmente 89 fogos são T1, 222 fogos são T2, 167 fogos são T3 e os restantes 17 fogos correspondem a T4. De salientar que estes 495 pedidos de ajuda correspondem aos 495 agregados identificados pelos inquéritos de diagnóstico.

Através dos inquéritos foi possível diagnosticar uma forte carência habitacional ao nível do concelho. Dos 495 agregados registados no levantamento, 237 vivem em casa própria, sendo a situao mais observada. A habitaco arrendada, que tal como se pode verificar no gráfico 27, corresponde a 119 dos 495 agregados.  de salientar que parte das habitacoes arrendadas têm senhorios privados,46, pelo que se prevê que careçam de realojamentos, enquanto 73 têm a Câmara Municipal como senhoria e necessitam de soluçoes de adequaco, por compatibilidade das condioes de habitaco com as características específicas das pessoas que nelas habitam.



Gr\u00e1fico 27. Tipo de habita\u00e7\u00e3o  
Fonte: Inqu\u00e9ritos CMP, 2019/2020

Os restantes 139 agregados correspondem a pessoas que est\u00e3o a viver numa outra situa\u00e7\u00e3o, encontrando-se maioritariamente a viver em espa\u00e7os tempor\u00e1rios, cedidos por solidariedade, nomeadamente em casas de familiares e amigos, ou em espa\u00e7os cedidos por eles. \u00c9 importante referir que, nestes 139 est\u00e3o inclu\u00eddos 21 agregados familiares residentes nas casas S. Vicente de Paulo, cuja propriedade pertence a uma IPSS – Centro Paroquial – Casa Sagrada Fam\u00edlia de Penafiel, e que se encontram num gradual estado de degrada\u00e7\u00e3o, n\u00e3o conferindo as necess\u00e1rias condi\u00e7\u00f5es de habitabilidade. Dado que, esta IPSS n\u00e3o apresenta condi\u00e7\u00f5es econ\u00f3micas para, de forma aut\u00f3noma proceder \u00e0s interven\u00e7\u00f5es necess\u00e1rias, ser\u00e1 tamb\u00e9m uma entidade benefici\u00e1ria do 1\u00b0 Direito.

Estes dados demonstram a dificuldade de acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o no concelho, quer pela escassez de habita\u00e7\u00e3o no mercado, quer pelos elevados valores praticados para aquisi\u00e7\u00e3o e para arrendamento, uma problem\u00e1tica para a qual urge uma resposta eficaz.



Outro dado particularmente importante é o facto de, tal como demonstra o gráfico 28 uma parte substancial dos agregados, 95, 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.

Seguem-se as famílias com dois e três elementos, 127 e 143 respetivamente, estando ainda identificadas 100 famílias com quatro elementos, 27 com cinco e por fim, apenas duas com seis elementos e uma família com sete elementos.

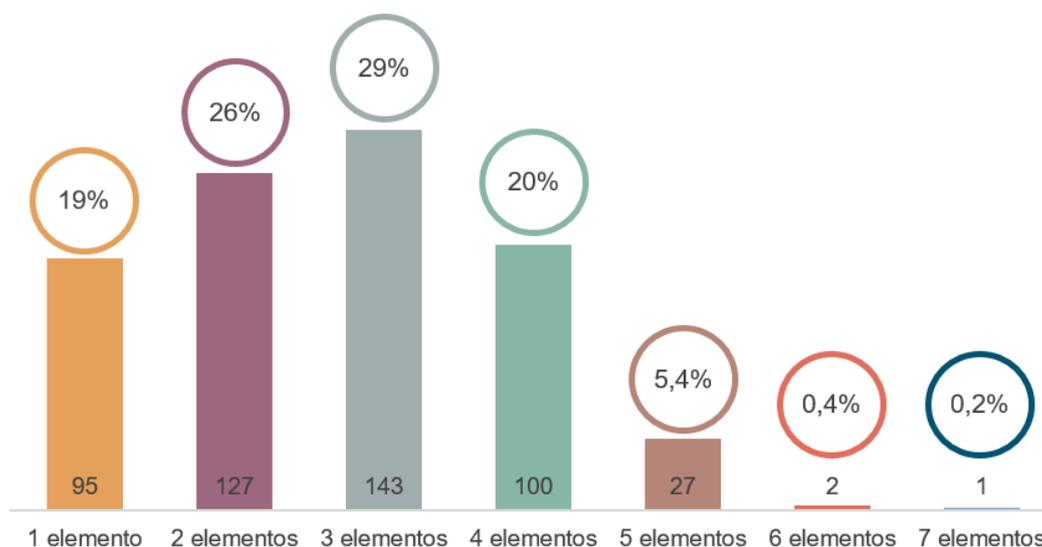
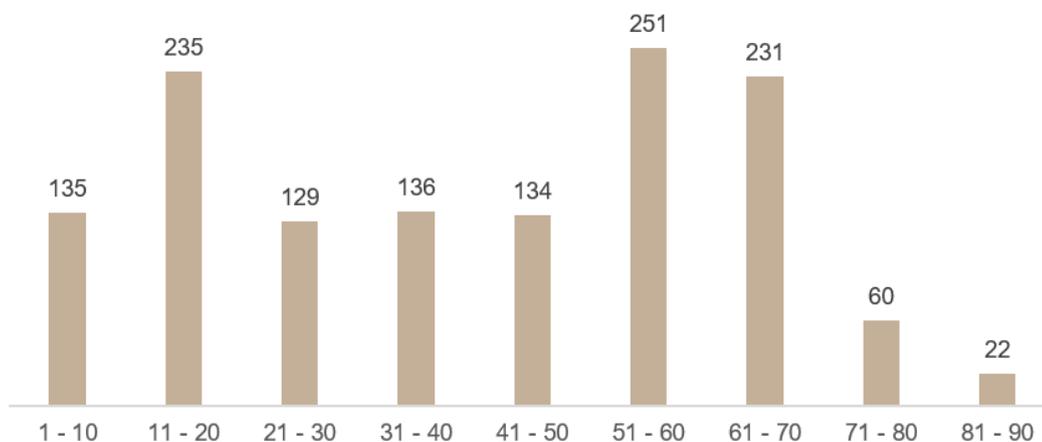


Gráfico 28. Número de elementos dos agregados.

Fonte: Inquéritos CMP, 2019/2020

Através do levantamento das necessidades habitacionais, foi possível constatar outro dado igualmente importante, relacionado com as faixas etárias dos elementos dos agregados familiares.



Gr\u00e1fico 29. Distribui\u00e7\u00e3o dos Agregados Familiares por Faixas Et\u00e1rias.

Fonte: Inqu\u00e9ritos CMP, 2019/2020

Tal como demonstra o gr\u00e1fico 29, uma parte substancial dos agregados identificados pertencem \u00e0 faixa et\u00e1ria dos 51 aos 60 anos de idade, seguido pela faixa et\u00e1ria dos 11 aos 20 anos com 235 indiv\u00edduos.

Dos 1333 inquiridos, 251 indiv\u00edduos enquadram-se na faixa et\u00e1ria dos 51 aos 60 anos de idade e 231 indiv\u00edduos na faixa et\u00e1ria seguinte do 61 aos 70 anos.

As restantes faixas et\u00e1rias, nomeadamente a dos 41 aos 50 anos (134); 31 aos 40 anos (136); 1 aos 10 anos (135) e dos 21 aos 30 anos (129), t\u00eam uma representatividade muito similar com pouca varia\u00e7\u00e3o.

Desta forma \u00e9 tamb\u00e9m poss\u00edvel constatar a diversidade de tipologias de habita\u00e7\u00e3o que ser\u00e3o necess\u00e1rias a n\u00edvel de solu\u00e7\u00f5es a adotar para estes agregados.

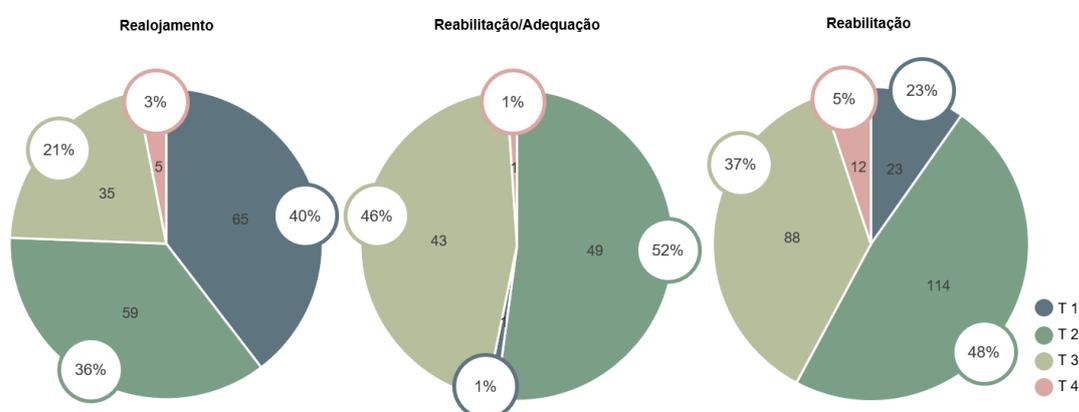


Gráfico 30. Distribuição das Tipologias para a Solução Realojamento, Reabilitação/Adequação e Reabilitação

Fonte: CMP, 2019

Como já referido a Autarquia considera a oportunidade do Programa 1º Direito como um mecanismo fundamental para garantir a estas pessoas o acesso a habitação digna, assim como para assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Penafiel.

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

Assim, o 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



habita\u00e7\u00e3o digna para todos, a candidatura ao 1\u00b0 Direito, apresenta-se como uma solu\u00e7\u00e3o a equacionar.

Tal como definido pelo artigo 5\u00b0 do Decreto-Lei n\u00b0 37/2018, de 4 de junho, o inq\u00e9rito de diagn\u00f3stico desenvolvido considerou quatro condi\u00e7\u00f5es indignas a fim de diagnosticar com exatid\u00e3o as reais condi\u00e7\u00f5es em que os agregados sinalizados vivem.

\u00c9 no entanto de salientar o facto de se ter verificado que alguns agregados se poderiam enquadrar em mais do que uma destas quatro condi\u00e7\u00f5es, contudo, foi apenas seleccionada a condi\u00e7\u00e3o que prevalece, a que \u00e9 mais evidente para cada agregado.

Estes dados s\u00e3o particularmente importantes pelo facto de demonstrarem a extrema precariedade em que vivem estas pessoas, sendo assim poss\u00edvel, atrav\u00e9s da an\u00e1lise do gr\u00e1fico 31, compreender quais as condi\u00e7\u00f5es indignas mais evidentes associadas a cada um dos 495 agregados identificados.

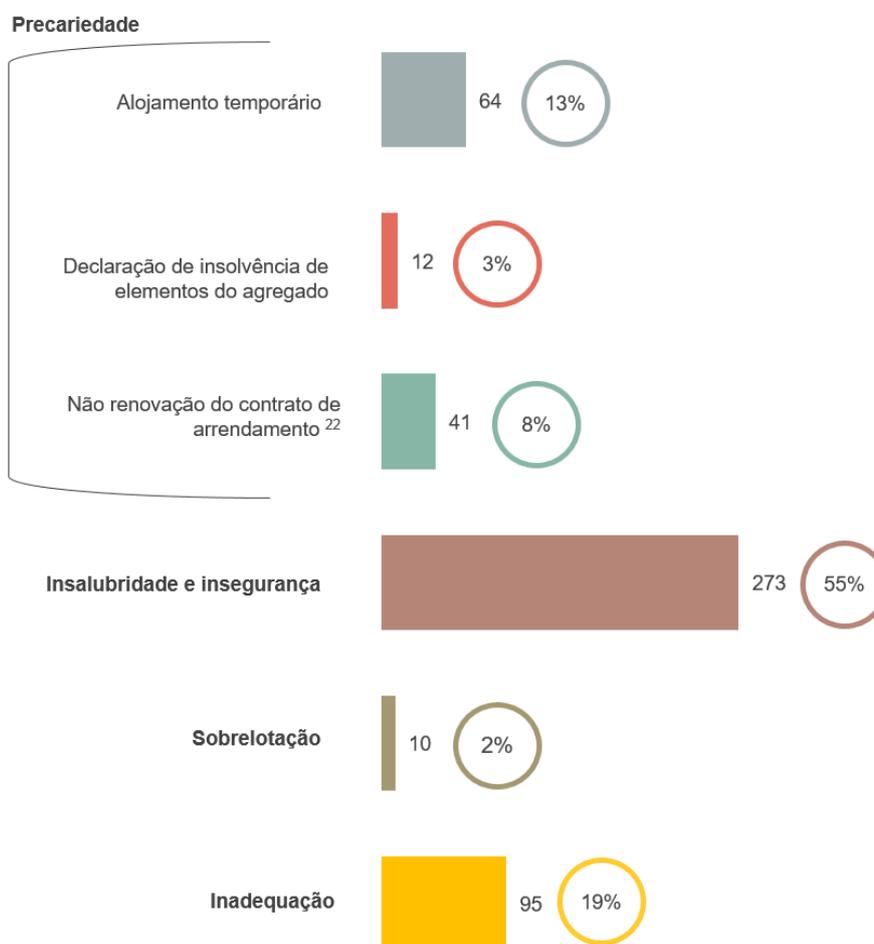


Gráfico 31. Agregados a viver em situações indignas.

Fonte: Inquéritos CMP, 2019

Tal como demonstra o gráfico 31, as condições indignas mais evidentes são a **Insalubridade e Insegurança**, com 273 agregados familiares, destes, devido à sua débil situação económica, os 46 que vivem em casas arrendadas no mercado privado, sujeitam-se a viver em habitações sem as condições de habitabilidade necessárias ao seu bem-estar, outras em estado de degradação que se pode refletir na estabilidade estrutural das mesmas, colocando em risco as pessoas que nelas residem.

<sup>22</sup> No caso da não renovação de contrato de arrendamento existem: 25 agregados unititulados, 7 agregados que integram pessoas com deficiência e 9 arrendatários com idade superior a 65 anos.



Em muitas destas situa\u00e7\u00f5es os arrendat\u00e1rios devido aos fracos recursos econ\u00f3micos que disp\u00f5em, n\u00e3o conseguem substituir os senhorios na execu\u00e7\u00e3o de obras de conserva\u00e7\u00e3o ordin\u00e1rias ou extraordin\u00e1rias, quando o contrato e/ou o senhorio assim o permita.

Para al\u00e9m disso, \u00e9 de salientar que, a C\u00e2mara Municipal j\u00e1 notificou os senhorios para que procedessem \u00e0s obras de reabilita\u00e7\u00e3o dos seus im\u00f3veis, mas sem sucesso, pois parte destes tamb\u00e9m n\u00e3o disp\u00f5e de uma situa\u00e7\u00e3o financeira que lhes permita avan\u00e7ar com as obras.

Ainda destes, 273 agregados \u00e9 de referir que, 21 se encontram a viver nas “casas S. Vicente de Paulo” constru\u00eddas pela Sociedade de S\u00e3o Vicente de Paulo, conhecidas por Confer\u00eancias Vicentinas, em Penafiel, para albergar fam\u00edlias carenciadas. Estas habita\u00e7\u00f5es, apesar de continuarem a servir o seu prop\u00f3sito, encontram-se em mau estado de conserva\u00e7\u00e3o, n\u00e3o conferindo as condi\u00e7\u00f5es m\u00ednimas de salubridade a quem as habita.

J\u00e1 a **precariedade**, com um total de 117 agregados sinalizados, est\u00e1 dividida entre 64 agregados em alojamento tempor\u00e1rio, encontrando-se alguns deles em situa\u00e7\u00f5es de precariedade extrema, algum vivem em habita\u00e7\u00f5es/espacos cedidos, mas em avan\u00e7ado estado de degrada\u00e7\u00e3o, em risco iminente de ruir, outros em espaco sem quarto de banho e sem cozinha no interior do espaco que usam como habita\u00e7\u00e3o, e est\u00e3o ainda identificadas situa\u00e7\u00f5es de pessoas sem \u00e1gua, sem liga\u00e7\u00e3o de esgoto \u00e0 rede p\u00fablica e/ou sem luz.

H\u00e1 ainda, 12 que t\u00eam de desocupar o alojamento por causa relacionada com a declara\u00e7\u00e3o de insolv\u00eancia de elementos do agregado e 41 devido \u00e0 n\u00e3o renova\u00e7\u00e3o de contrato de arrendamento. No caso da n\u00e3o renova\u00e7\u00e3o de contrato, existem 25 casos de



agregados familiares unititulados, 7 casos de agregados que integram pessoas com deficiência e ainda 9 casos com arrendatários com idade superior a 65 anos.

O direito a uma habitação condigna deve assegurar 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.

Estão identificados 95 agregados a viver em casas inadequadas à sua condição física, particularmente por questões relacionadas com a sua mobilidade, dos quais 21 são beneficiários diretos que pretendem melhorar a sua acessibilidade e mobilidade no interior dos seus fogos, 73 são arrendatários municipais (fogos propriedade do Município), que se encontram em boas condições de habitabilidade mas que necessitam de intervenções/adaptações nomeadamente ao nível das casas de banho e 1 agregado que devido à sua deficiência, necessita de ser realojado nouro tipo de habitação adaptada à sua condição.

Para além disso, estão ainda identificados 10 agregados em habitações sobrelotadas, que constituem um sério problema não só de falta de espaço, mas também de falta de privacidade, consequência da exiguidade das áreas e espaços das casas em que residem, as quais possuem divisões a menos em relação ao número de residentes no alojamento.

Estas 10 habitações não se encontram aptas para satisfazer condignamente as necessidades habitacionais destes determinados agregados familiares, uma vez que a tipologia onde residem não é a adequada para o número de pessoas que compõem os agregados. Na impossibilidade de serem reabilitadas ao nível do acréscimo de mais divisões, estes agregados sujeitam-se a estas condições uma vez que ainda têm



capacidade para pagarem uma renda que n\u00e3o representa metade dos seus rendimentos.

\u00c9 de salientar que em nenhum dos 10 casos de sobrelota\u00e7\u00e3o est\u00e3o identificadas situa\u00e7\u00f5es de agregados duplos a viver na mesma habita\u00e7\u00e3o.

Tal como j\u00e1 foi referido no cap\u00edtulo 3.1, o poder de compra em Penafiel \u00e9 inferior ao do pa\u00eds e da regi\u00e3o em que est\u00e1 inserido, n\u00e3o sendo suficiente para garantir \u00e0s fam\u00edlias a possibilidade de aceder ao mercado imobili\u00e1rio, quer seja pela via da aquisi\u00e7\u00e3o de um im\u00f3vel, quer seja atrav\u00e9s do arrendamento.

Atualmente, a oferta imobili\u00e1ria dispon\u00edvel no mercado, para arrendamento e aquisi\u00e7\u00e3o de habita\u00e7\u00e3o, \u00e9 escassa face \u00e0 procura, o que por sua vez contribui para o exponencial aumento dos pre\u00e7os e condiciona significativamente as possibilidades de quem procura casa no concelho, em particular as pessoas economicamente mais carenciadas. Mostrando, assim, que o mercado de arrendamento em Penafiel n\u00e3o consegue dar resposta \u00e0s pessoas mais vulner\u00e1veis, verificando-se a exclus\u00e3o habitacional.



Desta forma, as pessoas e agregados t\u00eam, cada vez mais, grandes dificuldades em encontrar casa, o que se reflete diretamente na condi\u00e7\u00e3o de precariedade em que 117 agregados vivem, tal como demonstra o gr\u00e1fico 31. J\u00e1 no que respeita \u00e0s pessoas que conseguem arrendar uma casa, verifica-se uma enorme dificuldade em cumprir o pagamento das rendas e devido \u00e0 realidade do mercado imobili\u00e1rio atual, n\u00e3o



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.

Tendo em consideração todos os dados analisados, quer da população referenciada, quer das condições em que vivem atualmente e da realidade imobiliária em Penafiel, numa primeira abordagem conclui-se que, as hipotéticas propostas de soluções habitacionais, passarão, na totalidade, pela via do realojamento.

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 495 agregados já identificados, de forma a elencar um cronograma e estabelecer as prioridades de intervenção.

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 Penafiel 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 An\u00e1lise SWOT

Face \u00e0 an\u00e1lise previamente desenvolvida, relativamente \u00e0s condi\u00e7\u00f5es habitacionais no territ\u00f3rio de Penafiel, com particular en\u00e9fase nas comunidades mais desfavorecidas e vulner\u00e1veis, reconheceram-se as diversas for\u00e7as (S), fraquezas (W), oportunidades (O) e amea\u00e7as (T), seguidamente apresentadas, e a partir das quais se poder\u00e1 posteriormente delinear uma estrat\u00e9gia e medidas de interven\u00e7\u00e3o.

#### FOR\u00c7AS

- Diminui\u00e7\u00e3o da taxa de desemprego no concelho;
- Taxas de natalidade superiores \u00e0 m\u00e9dia da sub-regi\u00e3o do T\u00eamega, do Norte e do pa\u00eds;
- Proximidade \u00e0 A4, que promove a conectividade regional e potencia a atra\u00e7\u00e3o de procura externa;
- Infraestruturas e equipamentos relevantes junto de \u00e1reas urbanas desfavorecidas fortalecem a inclus\u00e3o social;
- Proximidade a grandes centros urbanos, designadamente a cidade do Porto;
- Programas estrat\u00e9gicos de reabilita\u00e7\u00e3o urbana, ARU e ORU, aprovados e publicados.

#### FRAQUEZAS

- Baixos n\u00edveis de escolaridade da popula\u00e7\u00e3o empregada;
- Degrada\u00e7\u00e3o do edificado, particularmente no centro hist\u00f3rico, com propriet\u00e1rios, locat\u00e1rios e investidores privados pouco sensibilizados para a reabilita\u00e7\u00e3o urbana;



- População ativa possui baixas qualificações e tecido económico pouco diversificado e atomizado, muito sujeito aos impactos das conjunturas económicas recessivas.
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento;
- Valores elevados no mercado imobiliário de compra;
- Escassez de oferta de habitação para arrendamento acessível;
- Elevada procura de habitação social.



## AMEAÇAS

- Existência, no território de proximidade regional, de concorrência relevante em domínios de aposta de Penafiel;
- Crescentes exigências do mercado de trabalho em termos de competências individuais e coletivas condicionam a capacidade de atração de investimentos e atividades económicas mais qualificadas.
- Debilidade na ligação por transporte coletivo entre a estação ferroviária e o centro da cidade impede maior afirmação da cidade no contexto sub-regional.
- Progressivo agravamento das condições de habitabilidade das famílias;
- Agravamento do problema da escassez de habitação a preços acessíveis disponível no mercado;
- Instabilidade legislativa das políticas de habitação, particularmente no arrendamento.





## OPORTUNIDADES

- Crescente relev\u00e2ncia das Ind\u00fastrias Culturais e Criativas como alavanca de desenvolvimento das cidades, em termos de afirma\u00e7\u00e3o de identidades competitivas e de atra\u00e7\u00e3o de talento;
- Crescimento significativo de fluxos tur\u00edsticos na Regi\u00e3o Norte que Penafiel poder\u00e1 beneficiar;
- Exist\u00eancia de alguns edif\u00edcios municipais para reabilita\u00e7\u00e3o;
- Candidatura ao 1\u00b0 Direito por diversos atores - benefici\u00e1rios diretos e outras entidades benefici\u00e1rias;
- Incentivar o arrendamento, privilegiando o acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o;
- Melhoria da qualidade de vida e condi\u00e7\u00f5es habitacionais da popula\u00e7\u00e3o vulner\u00e1vel;
- Refor\u00e7ar a coes\u00e3o, igualdade e integra\u00e7\u00e3o social;
- Reabilitar o parque habitacional, assegurando os princ\u00edpios da acessibilidade e da sustentabilidade;
- Dar continuidade \u00e0 estrat\u00e9gia de qualifica\u00e7\u00e3o do espa\u00e7o urbano, dotando-o de condi\u00e7\u00f5es de conforto e garantindo a sua din\u00e2mica e diversidade funcional;
- Revis\u00e3o do PDM na classifica\u00e7\u00e3o de solos.





## 4 DIAGNÓSTICO CONCLUSIVO

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

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 Penafiel, que carecem de apoio específico e direcionado.

Destaca-se, em primeiro lugar, a grande proximidade entre os seis desafios estratégicos identificados pelo Município:

- 1.º - Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- 2.º - Dar prioridade às operações de reabilitação do parque habitacional;
- 3.º - Apostar num modelo de gestão habitacional inteligente e próximo dos municípios;
- 4.º - Gerar nova habitação adaptada a suprir carências específicas;
- 5.º - Promover o mercado de arrendamento no concelho;
- 6.º - Qualificar o tecido urbano e potenciar o bem-estar social.

Articulados com os quatro objetivos gerais enunciados na Nova Geração de Políticas de Habitação:

- 1.º - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- 2.º - Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;



- 3.º - Criar as condi\u00e7\u00f5es para que a reabilita\u00e7\u00e3o seja a principal forma de interven\u00e7\u00e3o ao n\u00edvel do edificado e do desenvolvimento urbano;
- 4.º- Promover a inclus\u00e3o social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Salienta-se, em segundo lugar, a preocupa\u00e7\u00e3o, presente na Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o, com a mobiliza\u00e7\u00e3o de um conjunto muito vasto e diversificado de agentes e com a defini\u00e7\u00e3o de instrumentos com v\u00e1rias modalidades de aplica\u00e7\u00e3o, o que favorece a sua adaptabilidade \u00e0 variedade de contextos locais.

O sentido estrat\u00e9gico desta adaptabilidade pressup\u00f5e, por um lado, a possibilidade de articular, para cada problema ou instrumento, o contributo de v\u00e1rios agentes e, por outro lado, a possibilidade de cada agente pode combinar, na sua a\u00e7\u00e3o, v\u00e1rios instrumentos de interven\u00e7\u00e3o.

A Estrat\u00e9gia Local de Habita\u00e7\u00e3o de Penafiel constitui enquadramento e suporte para a estrutura\u00e7\u00e3o de uma candidatura ao Programa 1\u00b0 Direito - Programa de Apoio ao Acesso \u00e0 Habita\u00e7\u00e3o que dever\u00e1 ser elaborada seguidamente, e fica o Munic\u00edpio apto, se assim o entender, a candidatar-se a todos os outros instrumentos de pol\u00edtica p\u00fablica que integram a Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o.

Sublinha-se que a elabora\u00e7\u00e3o da Estrat\u00e9gia Local de Habita\u00e7\u00e3o constitui condi\u00e7\u00e3o obrigat\u00f3ria de elegibilidade ao Programa 1\u00b0 Direito, que visa a promo\u00e7\u00e3o de solu\u00e7\u00f5es habitacionais para pessoas que vivem em condi\u00e7\u00f5es habitacionais indignas e que n\u00e3o disp\u00f5em de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habita\u00e7\u00e3o adequada, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, assim como da Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto.



De salientar que a programação financeira e orçamental de projetos e ações, assumidamente, não consta da Estratégia Local de Habitação, mas sim das candidaturas específicas que o Município venha a realizar no âmbito dos instrumentos de política pública que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, desde logo da candidatura ao referido Programa 1º Direito.

Esta primeira parte dos trabalhos começou por traçar inicialmente o diagnóstico e caracterização da situação habitacional do concelho de Penafiel, seguindo-se-lhe a definição estratégica da missão, objetivos e medidas a alcançar em termos do setor habitacional local, e terminou com a identificação dos instrumentos de política de habitação e análise das condições da sua aplicação no Município de Penafiel.

Recorde-se que o desenvolvimento da Estratégia foi realizada em estreita articulação com a Câmara Municipal de Penafiel sobre as soluções preconizadas para fazer face às carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, existentes, assim como sobre os meios financeiros a mobilizar e a respetiva calendarização de ações e medidas a executar.

Desta forma, garantiu-se um processo de concertação, coordenação e cooperação que permite assegurar a qualidade da Estratégia Local de Habitação e a Câmara Municipal de Penafiel e a sua exequibilidade futura.

A Câmara Municipal do Penafiel (CMP) através do seu diagnóstico traçou as suas prioridades, com o objetivo de eliminar as situações de grave carência habitacional no município, salientando que a aquisição e reabilitação é uma das apostas da autarquia, sem deixar de fora a habitação social, tal como o apoio direto a proprietários”.



De acordo com a Estrat\u00e9gia Local de Habita\u00e7\u00e3o de Penafiel, define como benefici\u00e1rios do 1.º Direito em Penafiel as pessoas em situa\u00e7\u00e3o habitacional indigna, o munic\u00edpio, Institui\u00e7\u00f5es Particulares de Solidariedade Social, e ainda os propriet\u00e1rios de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios em n\u00facleos degradados.

O documento em causa prev\u00ea solu\u00e7\u00f5es de aquisi\u00e7\u00e3o para reabilita\u00e7\u00e3o, reabilita\u00e7\u00e3o e adequa\u00e7\u00e3o de habita\u00e7\u00f5es.

Uma das conclus\u00f5es a retirar do diagn\u00f3stico feito pelo Munic\u00edpio \u00e9 que h\u00e1 **495 agregados a viver em condi\u00e7\u00f5es de grande car\u00eancia**, o que corresponde aproximadamente a **1333 habitantes**.

N\u00e3o obstante o perfil tra\u00e7ado em Penafiel remeter para uma realidade de grande car\u00eancia habitacional ao n\u00edvel do concelho, foi poss\u00edvel identificar situa\u00e7\u00f5es mais cr\u00edticas, cujas solu\u00e7\u00f5es se consideram priorit\u00e1rias e urgentes por corresponderem a casos de extrema precariedade.

O grande problema identificado, no que concerne \u00e0 habita\u00e7\u00e3o no concelho recai sobretudo na falta de oferta de habita\u00e7\u00e3o com rendas acess\u00edveis, o que dificulta de forma substancial o acesso das fam\u00edlias a uma habita\u00e7\u00e3o condigna.

H\u00e1 uma preocupa\u00e7\u00e3o geral com o desenvolvimento do setor do arrendamento, que une as apostas relacionadas com a oferta p\u00fablica municipal, com a promo\u00e7\u00e3o do arrendamento acess\u00edvel (instrumental para a fixa\u00e7\u00e3o no munic\u00edpio de v\u00e1rios grupos populacionais) e com o refor\u00e7o dos instrumentos de apoio \u00e0 manuten\u00e7\u00e3o dos agregados no seu alojamento.

Salienta-se, finalmente, a relev\u00e2ncia do conceito de habita\u00e7\u00e3o condigna, nas suas v\u00e1rias dimens\u00f5es, como preocupa\u00e7\u00e3o transversal aos diversos objetivos e medidas,



incluindo nomeadamente a atenção às necessidades especiais de grupos mais vulneráveis.

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 - Pela escassez de solos urbanos de propriedade privada que possam dar origem à edificação de investimentos habitacionais, em lugares centrais.

2º - 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.

3º - 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 s\u00e3o estranhos ao \u00e2mbito municipal, importa assentar uma estrat\u00e9gia de habita\u00e7\u00e3o na gera\u00e7\u00e3o de uma **oferta de habita\u00e7\u00e3o social e de arrendamento acess\u00edvel, sobre a disponibiliza\u00e7\u00e3o de solos municipais** em parceria com os promotores e investidores que assumam a aposta na mudan\u00e7a do modelo de produ\u00e7\u00e3o de habita\u00e7\u00e3o pr\u00f3pria para um modelo assente no arrendamento.

Com a disponibiliza\u00e7\u00e3o de terrenos municipais em conjugan\u00e7\u00e3o com a promo\u00e7\u00e3o de alojamento de “renda acess\u00edvel”, no \u00e2mbito da Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o, a oferta poder\u00e1 crescer, e com isso, os custos do arrendamento poder\u00e3o baixar, ampliando a resolu\u00e7\u00e3o dos problemas habitacionais de Penafiel, particularmente evidentes e preocupantes nos agregados com rendimentos mais baixos.

Isto, claro, sem preju\u00edzo de se assegurar um processo cont\u00ednuo de monitoriza\u00e7\u00e3o, de informa\u00e7\u00e3o e de mobiliza\u00e7\u00e3o de toda a sociedade local, de modo a identificar outras possibilidades de candidatura ao 1\u00b0 Direito, ora por parte do Munic\u00edpio, ora por parte de outros agentes privados ou at\u00e9 dos cidad\u00e3os em geral.

De igual modo, e uma vez que existe a possibilidade de revis\u00e3o das car\u00eancias habitacionais de modo constante e regular, torna-se desej\u00e1vel a programa\u00e7\u00e3o estrat\u00e9gica de outras oportunidades de financiamento, inseridas noutros instrumentos previstos na “Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o”.

H\u00e1, no entanto, algumas condicionantes que devem ser tidas em conta, que revelam a import\u00e2ncia da prepara\u00e7\u00e3o de iniciativas ou instrumentos de base local que complementem o conjunto de instrumentos existentes.

No que diz respeito ao Munic\u00edpio, essa complementaridade deve ser assegurada a partir das seguintes vertentes:



- A convergência entre os objetivos e princípios da Estratégia Local de Habitação e as políticas e instrumentos de gestão territorial, fundamental para a consolidação das condições de oferta de alojamentos para arrendamento, apoiado ou acessível;
- Os instrumentos de apoio às famílias, nomeadamente os mecanismos de apoio social ao arrendamento, e o seu reforço no sentido de poder vir a apoiar a renda de um conjunto mais alargado de agregados de baixos rendimentos;
- Um conjunto de instrumentos relacionados com a organização municipal e o acompanhamento de proximidade, através do estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situação habitacional, com a constituição de bolsas de habitação disponível; com a criação de mecanismos de vistoria e de apoio técnico e jurídico e ainda a criação de um observatório local.

Vai-se iniciar uma abordagem inovadora no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente, em termos do reforço da capacidade de diálogo e concertação com a Administração Central, da captação de recursos financeiros para o seu território, bem como da maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município.

Contudo, é importante ter presente que a responsabilidade da concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento, não deverá ser tarefa exclusiva do Município.

Ao Município caberá o importante e insubstituível papel de principal dinamizador dessa missão, mas também deverá ter o engenho e arte para privilegiar uma nova abordagem de articulação e envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento integrado do município e com particular enfoque nas questões ligadas à habitação e reabilitação, assegurando a passagem progressiva de uma política centrada na oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política



orientada para o acesso universal a uma habita\u00e7\u00e3o adequada, tal como preconizado pela “Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o”.

**Modelo de Governação**

**Estratégia**

**Soluções Habitacionais, Programação e Prioridades**

**Princípios 1º Direito**



## 5 MODELO DE GEST\u00c3O

### 5.1 Modelo de gest\u00e3o da ELH e adequa\u00e7\u00e3o da estrutura org\u00e2nica interna

A C\u00e2mara Municipal de Penafiel assume-se como gestora da presente ELH, e como tal, adequar\u00e1, na sua atual estrutura, uma equipa de trabalho, ET, e ser\u00e1 estruturada tendo como base os meios humanos j\u00e1 existentes. A sua principal miss\u00e3o \u00e9 a elimina\u00e7\u00e3o, at\u00e9 2024, das situa\u00e7\u00f5es de habita\u00e7\u00e3o indigna no munic\u00edpio e como tal deve ser uma equipa multidisciplinar, que deve ser organizada tendo em considera\u00e7\u00e3o:

- A capacidade t\u00e9cnica e financeira do munic\u00edpio;
- A perce\u00e7\u00e3o pr\u00e9via da escala dos problemas habitacionais;
- Os tipos de resposta.

Dada a sua especificidade, esta equipa multidisciplinar ter\u00e1 objetivos espec\u00edficos a prosseguir, nomeadamente:

#### OBJETIVOS

- O programa com a identifica\u00e7\u00e3o das a\u00e7\u00f5es estruturantes e o programa de financiamento;
- As prioridades;
- O cronograma com os prazos de execu\u00e7\u00e3o;
- Um programa de investimento p\u00fablico;
- O modelo de execu\u00e7\u00e3o de cada a\u00e7\u00e3o;
- Os quadros de apoios e incentivos \u00e0s a\u00e7\u00f5es executadas por particulares, propondo solu\u00e7\u00f5es 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, e deverá atender todos os interessados, registar as suas participações e dar o encaminhamento julgado por 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, etc.

A articulação entre a Câmara Municipal de Penafiel e as respetivas Juntas de Freguesia, na presente estratégia, permite o acompanhamento, a gestão dos incentivos e apoios, a avaliação, a fiscalização das intervenções, competindo, desta forma, à 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 equipa de tal forma que, a sua atuação se enquadra plenamente na política aprovada, reunindo regularmente com o seu responsável técnico.



Figura 9. Esquema modelo de gest\u00e3o

A C\u00e2mara Municipal atrav\u00e9s desta equipa de trabalho da ELH deve promover a investiga\u00e7\u00e3o sobre as iniciativas de investimento em habita\u00e7\u00e3o, apresenta\u00e7\u00e3o de solu\u00e7\u00f5es de financiamento, informa\u00e7\u00f5es relativas aos apoios e incentivos \u00e0 reabilita\u00e7\u00e3o e ao arrendamento, sendo poss\u00edvel estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a C\u00e2mara Municipal com o intuito de concretizar as interven\u00e7\u00f5es propostas, sendo a ET determinante na operacionaliza\u00e7\u00e3o e agiliza\u00e7\u00e3o dos procedimentos.

A resolu\u00e7\u00e3o dos diversos problemas locais n\u00e3o pode recair somente na C\u00e2mara Municipal, por um lado devido a quest\u00f5es financeiras e por outro pela voca\u00e7\u00e3o espec\u00edfica dos seus servi\u00e7os, sendo, por isso, necess\u00e1rio, um di\u00e1logo permanente com os interessados e com as entidades que possam ser geradoras de respostas para os problemas de habita\u00e7\u00e3o que se levantam, sobressaindo, desde j\u00e1, o papel de articula\u00e7\u00e3o com o IHRU.

Atrav\u00e9s da ET o munic\u00edpio estar\u00e1 capacitado para encontrar solu\u00e7\u00f5es est\u00e1veis e sustent\u00e1veis incorporando uma vasta gama de agentes e entidades, acumulando experi\u00eancia e compet\u00eancia para a resolu\u00e7\u00e3o dos problemas habitacionais no munic\u00edpio.



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, deste modo, torna-se oportuno a concentração na ET de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização, tais como jurídica, económica e social, e 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 2024.

Esta ET, que poderá assumir a configuração de um projeto municipal com duração limitada até 2024, 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 gest\u00e3o ativa da ELH

Ao tema da **GEST\u00c3O** nas ELH, n\u00e3o tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem nas novas pol\u00edticas municipais e que imp\u00f5e a in\u00edcia\u00e7\u00e3o de novos m\u00e9todos de abordagem, diversos dos at\u00e9 aqui conhecidos, e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de utiliza\u00e7\u00e3o dos recursos disponibilizados pelo Estado.

Tratando-se de um objetivo com data, 25 de abril de 2024, a montagem e condu\u00e7\u00e3o das opera\u00e7\u00f5es distinguem-se das “tarefas correntes”, cujos prazos ciclicamente se renovam. A gest\u00e3o da ELH de forma eficaz, eficiente, \u00e1gil e sobretudo pr\u00f3-ativa e interativa n\u00e3o \u00e9 poss\u00edvel sem uma equipa dedicada a 100% a uma miss\u00e3o, dotada de lideran\u00e7a, orienta\u00e7\u00e3o e meios ajustados ao seu des\u00edgnio.

Na verdade, seria insuficiente e redutora uma abordagem de gest\u00e3o expectante e passiva, que aguarda a manifesta\u00e7\u00e3o de interesses criando profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes econ\u00f3micos entre os que t\u00eam acesso \u00e0 informa\u00e7\u00e3o e os que n\u00e3o t\u00eam, os que demonstram capacidade de responder aos formul\u00e1rios em plataformas e os de iliteracia inform\u00e1tica, e os que possuem rela\u00e7\u00e3o privilegiada com as institui\u00e7\u00f5es de refer\u00eancia e os restantes.

Uma abordagem de gest\u00e3o expectante e passiva tamb\u00e9m n\u00e3o evita problemas por antecipan\u00e7\u00e3o e \u00e9 incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando s\u00e3o publicitados.

A iniciativa tem de partir do munic\u00edpio de Penafiel, que passar\u00e1 a ser o centro das decis\u00f5es em mat\u00e9ria de habita\u00e7\u00e3o. Imp\u00f5e-se por isso, a dota\u00e7\u00e3o do munic\u00edpio com uma capacidade acrescida de investiga\u00e7\u00e3o, planeamento e gest\u00e3o em mat\u00e9ria de habita\u00e7\u00e3o,



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, CCDRA, S.S., IEFPP, Saúde, ...), objetivando cumprir uma programação que conta com um conjunto de ações que, inevitavelmente irão ocorrer ao longo dos seus cinco anos de atuação.



## **6** OP\u00c7\u00d5ES ESTRAT\u00c9GICAS E ARTICULA\u00c7\u00c3O COM OS PRINC\u00cdPIOS DO 1\u00b0 DIREITO

A C\u00e2mara Municipal de Penafiel considerou, desde o in\u00edcio do desenvolvimento da sua Estrat\u00e9gia Local de Habita\u00e7\u00e3o, que o diagn\u00f3stico global das pessoas e agregados com car\u00eancias financeiras a viver em condi\u00e7\u00f5es indignas, seria irrefutavelmente determinante para a defini\u00e7\u00e3o de uma estrat\u00e9gia real, bem como para a formula\u00e7\u00e3o de respostas adequadas e exequ\u00edveis aos mesmos.

Ap\u00f3s conclus\u00e3o da primeira fase de trabalho, onde foi poss\u00edvel identificar 495 agregados, particularmente atrav\u00e9s dos inq\u00e9ritos realizados, pode concluir-se que a vulnerabilidade de fam\u00edlias que vivem em habita\u00e7\u00f5es sem condi\u00e7\u00f5es \u00e9, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolu\u00e7\u00e3o desta problem\u00e1tica uma das prioridades da pol\u00edtica municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso \u00e0 habita\u00e7\u00e3o condigna para todos.

Particularmente por quest\u00f5es de natureza econ\u00f3mica, muitas vezes associadas a car\u00eancia de meios t\u00e9cnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das pr\u00f3prias fam\u00edlias, n\u00e3o foi ainda poss\u00edvel ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta popula\u00e7\u00e3o. O 1\u00b0 Direito surge assim como uma inequ\u00edvoca oportunidade de resposta para estes casos.

De acordo com o diagn\u00f3stico global previamente apresentado, percebe-se que, a car\u00eancia habitacional em Penafiel se reflete de v\u00e1rias formas e em eixos distintos, sendo mais relevante sob a forma de habita\u00e7\u00f5es prec\u00e1rias e de habita\u00e7\u00f5es degradadas e insalubres. Estes problemas est\u00e3o, geralmente, associados a quest\u00f5es sociais, como o desemprego, os baixos rendimentos, os costumes e tradi\u00e7\u00f5es associados a etnias, e a ineg\u00e1vel escassez de habita\u00e7\u00e3o dispon\u00edvel no mercado.



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



Figura 10. Estratégia de intervenção.

O preconceito em relação à pobreza e 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 institucionais.

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 e progressão 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.

Como refere a Lei de Bases da Habitação, 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, pois muitos destes agregados são forçados, por via das atuais circunstâncias, a procurar residência nos concelhos limítrofes, tal como já foi mencionado.

É de salientar que nos 495 agregados identificados, existe um padrão evidenciado pelo expressivo número de casos de pessoas sem casa, a viver a título precário em



alojamentos cedidos por terceiros, numa condi\u00e7\u00e3o muito vulner\u00e1vel e cuja resolu\u00e7\u00e3o \u00e9 urgente.

N\u00e3o obstante a pertin\u00eancia e indubit\u00e1vel necessidade de responder aos agregados previamente identificados, \u00e9 fundamental reiterar que, a C\u00e2mara Municipal pretende plasmar na presente ELH, uma estrat\u00e9gia abrangente, que n\u00e3o descure a parte da popula\u00e7\u00e3o que, n\u00e3o se enquadrando nos requisitos de elegibilidade ao 1\u00b0 Direito por n\u00e3o ser economicamente carenciada, n\u00e3o deixa de viver em condi\u00e7\u00f5es indignas dada a efetiva falta de habita\u00e7\u00e3o no concelho.

Torna-se imperativo criar mecanismos que consigam responder \u00e0s car\u00eancias da popula\u00e7\u00e3o do concelho nas mais variadas classes sociais, isto porque, como j\u00e1 referido, n\u00e3o existe no mercado imobili\u00e1rio oferta suficiente para as necessidades atuais.

Consciente da problem\u00e1tica em causa, bem como da import\u00e2ncia de uma estrat\u00e9gia coesa e consubstanciada em premissas que respondam adequadamente \u00e0 realidade do diagn\u00f3stico global previamente desenvolvido, assim como a uma parte da popula\u00e7\u00e3o que n\u00e3o se enquadrando neste programa necessita igualmente de algum apoio, o Munic\u00edpio de Penafiel considera que as solu\u00e7\u00f5es habitacionais a adotar ter\u00e3o de enveredar por v\u00e1rias vias.

Como \u00e9 poss\u00edvel constatar a partir dos inq\u00e9ritos de diagn\u00f3stico, prev\u00ea-se que uma parte substancial das respostas de interven\u00e7\u00e3o passe pelo realojamento. Tendo em considera\u00e7\u00e3o que n\u00e3o existem habita\u00e7\u00f5es dispon\u00edveis em n\u00famero suficiente, quer para aquisi\u00e7\u00e3o, quer para arrendamento, as solu\u00e7\u00f5es ter\u00e3o, obrigatoriamente de considerar a constru\u00e7\u00e3o de novos fogos de habita\u00e7\u00e3o municipal.

Deste modo, pretende-se o refor\u00e7o de uma pol\u00edtica de habita\u00e7\u00e3o numa perspetiva de uma estrat\u00e9gia integrada e devidamente articulada com mat\u00e9rias igualmente



importantes e de caracter 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 Penafiel 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 Penafiel 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 Penafiel preconiza.

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



### Princ\u00edpio da integra\u00e7\u00e3o social

A ELH de Penafiel promove o apoio direto aos agregados mais vulner\u00e1veis e desfavorecidos, nomeadamente atrav\u00e9s da gest\u00e3o de proximidade das habita\u00e7\u00f5es, acompanhamento e participa\u00e7\u00e3o cont\u00ednuos dos moradores, bem como os protocolos a celebrar com entidades fundamentais para alcan\u00e7ar estes objetivos. Promove tamb\u00e9m a\u00e7\u00f5es de sensibiliza\u00e7\u00e3o e esclarecimento, a par do refor\u00e7o das regras de conviv\u00eancia e habitabilidade, no sentido de transmitir a import\u00e2ncia da boa gest\u00e3o e manuten\u00e7\u00e3o do edificado. \u00c9 ainda de salientar a op\u00e7\u00e3o privilegiada pelo munic\u00edpio relativamente \u00e0s solu\u00e7\u00f5es habitacionais adotadas, que elegem a integra\u00e7\u00e3o dos agregados identificados em comunidades residentes dispersas, evitando, sempre que poss\u00edvel, a constru\u00e7\u00e3o massiva de empreendimentos de \u00edndole exclusivamente social.

Princ\u00edpio refletido em todas as solu\u00e7\u00f5es habitacionais previstas, na estrat\u00e9gia definida, no modelo de gest\u00e3o estabelecido e nos protocolos e parcerias a celebrar.



### Princípio da cooperação

A Câmara Municipal de Penafiel assume-se como gestora da presente ELH, criando para o efeito uma equipa técnica (ET) que tem por missão a eliminação, até 2024, das situações de habitação indigna no município. A equipa técnica prevista no capítulo 5 visa 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 mobilizar o máximo de recursos da sociedade.

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



### Princ\u00edpio da estabilidade

O Munic\u00edpio revela e reconhece a import\u00e2ncia da prepara\u00e7\u00e3o de iniciativas e de instrumentos de base local que se complementem ao conjunto de instrumentos existentes, destacando-se os instrumentos de apoio \u00e0s fam\u00edlias, nomeadamente, os mecanismos de apoio social ao arrendamento, e o seu refor\u00e7o no sentido de poder vir a apoiar a renda de um conjunto mais alargado de agregados de baixos rendimentos e um conjunto de instrumentos relacionados com a organiza\u00e7\u00e3o municipal e o acompanhamento de proximidade atrav\u00e9s do estabelecimento de parcerias com outras entidades e com o conhecimento da situa\u00e7\u00e3o habitacional, com a constitui\u00e7\u00e3o de bolsas de habita\u00e7\u00e3o dispon\u00edvel; com a cria\u00e7\u00e3o de mecanismos de vistoria e de apoio t\u00e9cnico e jur\u00eddico e ainda a cria\u00e7\u00e3o de um observat\u00f3rio local. Como tal, pretende-se garantir a par do direito de acesso a uma habita\u00e7\u00e3o digna e adequada, as pessoas para as quais esta Estrat\u00e9gia pretende intervir tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se aut\u00f3nomas, nomeadamente, a n\u00edvel financeiro, atrav\u00e9s de a\u00e7\u00f5es de forma\u00e7\u00e3o e de capacita\u00e7\u00e3o, que permitam a sua inser\u00e7\u00e3o e progress\u00e3o no mercado de trabalho, desmistificando o preconceito e o estigma em rela\u00e7\u00e3o \u00e0 pobreza e habita\u00e7\u00e3o indigna tornando mais f\u00e1cil a integra\u00e7\u00e3o destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho. Para tal, a Equipa T\u00e9cnica (ET) ir\u00e1 formar parcerias estrat\u00e9gicas que dever\u00e3o constituir-se como uma medida fundamental na articula\u00e7\u00e3o de v\u00e1rias entidades que criem as condi\u00e7\u00f5es necess\u00e1rias a este apoio e a este acompanhamento. \u00c9 atrav\u00e9s da ado\u00e7\u00e3o de um modelo de governa\u00e7\u00e3o que vai permitir a interven\u00e7\u00e3o em conson\u00e2ncia com as necessidades dos cidad\u00e3os, (pela aproxima\u00e7\u00e3o aos cidad\u00e3os, aos seus problemas e \u00e0s suas necessidades), que a ET tornar\u00e1 poss\u00edvel mobilizar o m\u00e1ximo de recursos da sociedade, encontrando solu\u00e7\u00f5es est\u00e1veis e sustent\u00e1veis, incorporando uma vasta gama de agentes e entidades com experi\u00eancia e compet\u00eancia para a resolu\u00e7\u00e3o dos problemas habitacionais no munic\u00edpio. Desta forma, ser\u00e1 poss\u00edvel dar apoio ao setor p\u00fablico, ao setor privado, assim como o acompanhamento necess\u00e1rio a candidaturas, etc

Princ\u00edpio refletido em todas as solu\u00e7\u00f5es habitacionais previstas, na estrat\u00e9gia definida, no modelo de gest\u00e3o estabelecido e nas reuni\u00f5es 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 Penafiel, a Autarquia considerou crucial um modelo de intervenção que articule um esforço conjunto entre beneficiários diretos e entidades beneficiárias.

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 participação

A ELH de Penafiel 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 Penafiel 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.



### Princ\u00edpio da perequa\u00e7\u00e3o

Apesar de n\u00e3o se encontrar identificado nenhum projeto que implique a aplica\u00e7\u00e3o de mecanismos de perequa\u00e7\u00e3o, caso se venha a verificar a necessidade dos mesmos, o munic\u00edpio adotar\u00e1 os procedimentos necess\u00e1rios, devidamente articulados com os Instrumentos de Gest\u00e3o Territorial, de modo a garantir a justa aplica\u00e7\u00e3o de medidas perequativas no \u00e2mbito da gest\u00e3o urban\u00edstica, com efeitos na ado\u00e7\u00e3o de solu\u00e7\u00f5es habitacionais necess\u00e1rias para responder aos problemas detetados, financiadas no \u00e2mbito do Programa 1\u00b0 Direito.

Princ\u00edpio em articula\u00e7\u00e3o com os IGT, n\u00e3o aplic\u00e1vel de momento.

### Princ\u00edpio da reabilita\u00e7\u00e3o do edificado

A promo\u00e7\u00e3o da reabilita\u00e7\u00e3o do parque habitacional em detrimento da constru\u00e7\u00e3o nova tem vindo a ser uma das grandes preocupa\u00e7\u00f5es do munic\u00edpio de Penafiel. Nesse sentido, ao longo dos \u00faltimos anos, a pol\u00edtica municipal tem vindo a incentivar essa vertente, tendo aprovado ARU's e ORU's. Na prosseca\u00e7\u00e3o dos mesmos princ\u00edpios, a sua estrat\u00e9gia de atua\u00e7\u00e3o definida no \u00e2mbito do programa 1\u00b0 Direito prev\u00ea o efetivo refor\u00e7o do est\u00edmulo \u00e0 reabilita\u00e7\u00e3o do parque edificado, como tal, a solu\u00e7\u00e3o habitacional privilegiada \u00e9 a reabilita\u00e7\u00e3o, quer seja das habita\u00e7\u00f5es atuais, quer seja por via da aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios para subsequente reabilita\u00e7\u00e3o e realojamento de pessoas e agregados previamente identificados, tal como demonstra a tabela “**Solu\u00e7\u00f5es habitacionais e prioridades**”, no cap\u00edtulo 6.

Princ\u00edpio refletido nas solu\u00e7\u00f5es habitacionais de reabilita\u00e7\u00e3o previstas e na estrat\u00e9gia definida.



### Princípio do incentivo ao arrendamento

Como foi possível verificar na fase de diagnóstico da ELH de Penafiel, a esmagadora maioria dos agregados identificados não têm casa própria. 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. Para além disso, estão, ainda previstas soluções de transição (temporárias) que passam pelo arrendamento para subarrendamento, particularmente para casos de pessoas e agregados com problemas cuja solução é urgente (prioridade 1).

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 e construção, 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.



### Princ\u00edpio das acessibilidades

Considerando que, a resposta privilegiada na concretiza\u00e7\u00e3o de solu\u00e7\u00f5es habitacionais financiadas no \u00e2mbito do Programa 1\u00b0 Direito, \u00e9 a reabilita\u00e7\u00e3o de edif\u00edcios existentes, o princ\u00edpio das acessibilidades ser\u00e1 assegurado pelos respetivos projetos, pois tal como previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto “A promo\u00e7\u00e3o da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescind\u00edvel para o exerc\u00edcio dos direitos que s\u00e3o conferidos a qualquer membro de uma sociedade democr\u00e1tica, contribuindo decisivamente para um maior refor\u00e7o dos la\u00e7os sociais, para uma maior participa\u00e7\u00e3o c\u00edvica de todos aqueles que a integram e, conseq\u00fcentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.” Embora, por for\u00e7a de condicionamentos do edificado, n\u00e3o seja poss\u00edvel adotar estas medidas em todos os fogos, as mesmas ser\u00e3o acauteladas sempre que poss\u00edvel e de forma a garantir que as pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas tenham acesso \u00e0 sua habita\u00e7\u00e3o e possam circular na mesma com conforto e seguran\u00e7a.

Princ\u00edpio refletido em todas as solu\u00e7\u00f5es habitacionais previstas e na estrat\u00e9gia definida.



A grande prioridade do município visa preconizar e concretizar soluções para os agregados identificados, com particular urgência para os que se encontram a viver em condições de extrema vulnerabilidade, designadamente em construções muito precárias e espaços sem infraestruturas básicas.

Estão também identificados casos de agregados em alojamentos temporários, cedidos a título solidário, assim como as duas vítimas de violência doméstica que representam casos muito delicados.

A CMP pretende 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. Pretende-se assim intervencionar imóveis próprios, no caso dos beneficiários diretos, e no caso da Câmara Municipal, enquanto entidade beneficiária, assim como a aquisição frações/prédios habitacionais para serem reabilitados de forma a proporcionar habitações adequadas para os 495 agregados identificados.

Desta forma está-se também a contribuir para a regeneração da imagem urbana do concelho e a 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.

Para isso, pretende-se, sempre que possível, adquirir imóveis preferencialmente implantados em ARU, de modo a usufruir dos benefícios associados às mesmas, as ARU's e ORU's aprovadas pela CMP podem ser consultadas no anexo II do presente documento. Estes instrumentos permitem ter acesso a benefícios fiscais no âmbito da reabilitação de frações ou edifícios localizados nas ARU, no caso de ser direcionada para habitação permanente, quer seja própria ou arrendada.



Nos termos da legisla\u00e7\u00e3o em vigor, os incentivos assumem a forma de isen\u00e7\u00e3o de IMI (Imposto Municipal sobre Im\u00f3veis), at\u00e9 8 anos, isen\u00e7\u00e3o de IMT (Imposto Municipal de Transa\u00e7\u00f5es), redu\u00e7\u00e3o de IRS (Imposto sobre o Rendimento Singular) ou IRC (Imposto sobre o Rendimento Coletivo), e ainda a redu\u00e7\u00e3o do IVA (Imposto de Valor Acrescentado) para 6% nas empreitadas.

H\u00e1, ainda, a destacar as vantagens e mecanismos previstos para as \u00e1reas com Opera\u00e7\u00f5es de Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana (ORU) aprovadas. Todas as opera\u00e7\u00f5es urban\u00edsticas promovidas pela C\u00e2mara Municipal, e que reconduzam \u00e0 execu\u00e7\u00e3o da opera\u00e7\u00e3o de reabilita\u00e7\u00e3o urbana, independentemente do tipo de opera\u00e7\u00e3o de reabilita\u00e7\u00e3o urbana, encontram-se isentas de controlo pr\u00e9vio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Acresce ainda o facto de, tal como previsto no artigo 54.º do RJRU, a C\u00e2mara Municipal, ter a possibilidade de desenvolver instrumentos de execu\u00e7\u00e3o de acordo com a opera\u00e7\u00e3o de reabilita\u00e7\u00e3o, tais como:

- a) Imposi\u00e7\u00e3o da obriga\u00e7\u00e3o de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada \u00fanica;
- c) Demoli\u00e7\u00e3o de edif\u00edcios;
- d) Direito de prefer\u00eancia;
- e) Arrendamento for\u00e7ado;
- f) Servid\u00f5es;
- g) Expropria\u00e7\u00e3o;
- h) Venda for\u00e7ada;
- i) Reestrutura\u00e7\u00e3o da propriedade.

Caso o Munic\u00edpio considere pertinente, ir\u00e1 recorrer aos instrumentos de execu\u00e7\u00e3o previstos pelas ORU, no sentido de garantir a formula\u00e7\u00e3o 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 caracter\u00edsticas espec\u00edficas (por ex., o grau de efici\u00eancia energ\u00e9tica, a exist\u00eancia de estacionamento, o equipamento e m\u00f3veis, a exist\u00eancia de elevadores, etc.).

Este programa traz tamb\u00e9m vantagens para o senhorio, designadamente:

- Isen\u00e7\u00e3o total de IRS ou de IRC sobre as rendas cobradas;
- Garantias refor\u00e7adas de seguran\u00e7a, entre as quais se destaca a exist\u00eancia de seguros obrigat\u00f3rios (em condi\u00e7\u00f5es mais favor\u00e1veis do que as atualmente existentes no mercado), que garantem o pagamento da renda em caso de incumprimento ou de quebra involunt\u00e1ria de rendimento, bem como a prote\u00e7\u00e3o contra danos no locado.

De modo a preconizar solu\u00e7\u00f5es adequadas para os realojamentos aos agregados vulner\u00e1veis identificados, a C\u00e2mara Municipal de Penafiel n\u00e3o poupar\u00e1 esfor\u00e7os.

Salienta-se, mais uma vez, a conformidade da presente estrat\u00e9gia com a Lei de Bases da Habita\u00e7\u00e3o, nomeadamente em mat\u00e9ria de pol\u00edtica de habita\u00e7\u00e3o e reabilita\u00e7\u00e3o urbana, tal como menciona o referido diploma, pretende-se:

- Mobilizar o patrim\u00f3nio p\u00fablico para o arrendamento;
- Ocupar a habita\u00e7\u00e3o p\u00fablica e garantir a sua manuten\u00e7\u00e3o;
- Promover a reabilita\u00e7\u00e3o, aquisi\u00e7\u00e3o e constru\u00e7\u00e3o para habita\u00e7\u00e3o p\u00fablica;
- Melhorar as condi\u00e7\u00f5es de habitabilidade do parque habitacional.

Para al\u00e9m disso, a Lei de Bases da Habita\u00e7\u00e3o prev\u00ea, ainda, a realiza\u00e7\u00e3o de uma Carta Municipal de Habita\u00e7\u00e3o (CMH), um instrumento de planeamento e ordenamento em mat\u00e9ria de habita\u00e7\u00e3o, sendo que a ELH constituir\u00e1 um avan\u00e7o decisivo para a elabora\u00e7\u00e3o da mesma.

Assim, a C\u00e2mara Municipal de Penafiel pretende contribuir para a promo\u00e7\u00e3o da



habitação permanente e condigna para todos, dentro do estabelecido pela Lei de Bases da Habitação.



## 7 PROGRAMA\u00c7\u00c3O

### 7.1 Solu\u00e7\u00f5es habitacionais previstas

Relativamente \u00e0s solu\u00e7\u00f5es apontadas para os 495 agregados financeiramente carenciados e identificados nos inq\u00e9ritos como estando a viver em condi\u00e7\u00f5es indignas, a op\u00e7\u00e3o privilegiada ser\u00e1 a reabilita\u00e7\u00e3o dos im\u00f3veis assim a aquisi\u00e7\u00e3o de im\u00f3veis devolutos, particularmente os degradados, para subsequente reabilita\u00e7\u00e3o.

A C\u00e2mara Municipal de Penafiel tem plena consci\u00eancia da complexidade que os casos de realojamento podem acarretar, particularmente pelas quest\u00f5es de localiza\u00e7\u00e3o da habita\u00e7\u00e3o, e como tal, proceder\u00e1, sempre que poss\u00edvel, de forma a adotar solu\u00e7\u00f5es que n\u00e3o condicionem a liberdade de escolha destas pessoas.

Na prossegu\u00e7\u00e3o dos objetivos definidos, as solu\u00e7\u00f5es habitacionais concretas elencadas tiveram como base a an\u00e1lise dos resultados dos inq\u00e9ritos de diagn\u00f3stico em articula\u00e7\u00e3o com a estrat\u00e9gia elencada, no \u00e2mbito da presente ELH de Penafiel. Pretende-se concretizar solu\u00e7\u00f5es habitacionais eficientes e que, acima de tudo, se adequem aos agregados e \u00e0s problem\u00e1ticas associadas aos mesmos.

Assim, prev\u00ea-se que 67% das solu\u00e7\u00f5es enveredem pela via da reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais e 33% pela via da aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos, como demonstra o gr\u00e1fico 32.

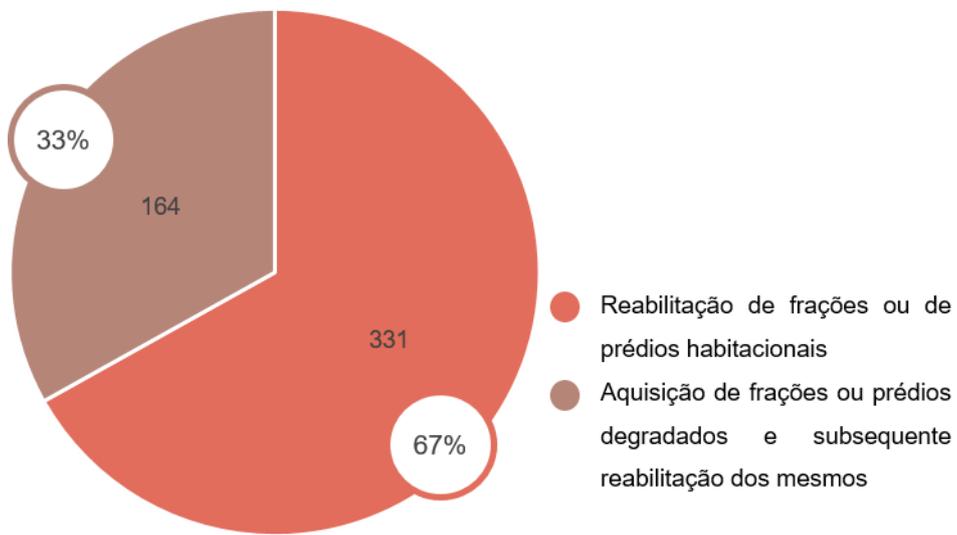


Gráfico 32. Soluções habitacionais.

Seguidamente são apresentadas as tabelas de soluções e prioridades, elencadas para os 495 agregados identificados no inquérito de diagnóstico, como anteriormente referido.



## 7.2 Tabelas de solu\u00e7\u00f5es e prioridades

CONDI\u00c7\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (IPSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	
PRECARIEDADE	E3	1				X			X		X	1.\u00b0
	E7	1				X			X		X	1.\u00b0
	E8	1				X			X		X	1.\u00b0
	E9	1				X			X		X	1.\u00b0
	E10	1				X			X		X	1.\u00b0
	E12	1				X			X		X	1.\u00b0
	E13	1				X			X		X	1.\u00b0
	E18	1				X			X		X	2.\u00b0
	E21	1				X			X		X	2.\u00b0
	E25	1				X			X		X	2.\u00b0
	E26	1				X			X		X	3.\u00b0
	E27	1				X			X		X	2.\u00b0
	E29	1				X			X		X	2.\u00b0
	E30	1				X			X		X	2.\u00b0
	E31	1				X			X		X	2.\u00b0
	E32	1				X			X		X	3.\u00b0
	E33	1				X			X		X	3.\u00b0
	E34	1				X			X		X	3.\u00b0
	E35	1				X			X		X	3.\u00b0
	E36	1				X			X		X	3.\u00b0
E37	1				X			X		X	3.\u00b0	
E40	2				X			X		X	3.\u00b0	
E41	1				X			X		X	3.\u00b0	
E42	1				X			X		X	3.\u00b0	
E43	2				X			X		X	3.\u00b0	
E44	1				X			X		X	3.\u00b0	



CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO			PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Câmara Municipal	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMP)	Entidade Beneficiária (IPSS)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
PRECARIIDADE	E45	2				X			X		X	3.º
	E46	1				X			X		X	3.º
	E49	1				X			X		X	3.º
	E50	1				X			X		X	3.º
	E51	1				X			X		X	3.º
	E52	2				X			X		X	3.º
	E53	1				X			X		X	3.º
	E54	1				X			X		X	2.º
	E55	1				X			X		X	1.º
	E56	1				X			X		X	1.º
	E57	3				X			X		X	2.º
	E62	1				X			X		X	3.º
	E63	1				X			X		X	3.º
	E64	3				X			X		X	1.º
	E65	3				X			X		X	1.º
	E66	3				X			X		X	1.º
	E69	3				X			X		X	1.º
	E71	3				X			X		X	3.º
	E75	2				X			X		X	3.º
	E77	2				X			X		X	1.º
	E83	2				X			X		X	1.º
E84	2				X			X		X	1.º	
E85	2				X			X		X	1.º	
E86	2				X			X		X	1.º	
E87	2				X			X		X	1.º	
E88	3				X			X		X	1.º	
E90	2				X			X		X	1.º	
E91	2				X			X		X	2.º	



CONDIC\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (IPSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	
PRECARIEDADE	E92	2				X			X		X	2.º
	JF3	2				X			X		X	2.º
	JF5	2				X			X		X	2.º
	JF6	2				X			X		X	2.º
	JF9	2				X			X		X	3.º
	JF11	2				X			X		X	3.º
	JF14	2				X			X		X	3.º
	JF16	3				X			X		X	3.º
	JF18	2				X			X		X	3.º
	JF20	3				X			X		X	1.º
	JF21	4				X			X		X	2.º
	JF22	3				X			X		X	1.º
	JF23	3				X			X		X	1.º
	JF25	4				X			X		X	1.º
	JF26	5				X			X		X	1.º
	JF28	5				X			X		X	1.º
	JF32	3				X			X		X	2.º
	JF34	3				X			X		X	2.º
	JF35	3				X			X		X	2.º
	JF37	3				X			X		X	2.º
	JF39	3				X			X		X	2.º
	JF41	6				X			X		X	3.º
	JF46	3				X			X		X	1.º
	JF47	3				X			X		X	1.º
	JF49	3				X			X		X	2.º
	JF50	4				X			X		X	3.º



CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO			PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Câmara Municipal	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMP)	Entidade Beneficiária (IPSS)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
PRECARIIDADE	JF51	4				X			X		X	3.º
	JF55	5				X			X		X	1.º
	JF62	3				X			X		X	2.º
	E1	1				X			X		X	1.º
	E2	2				X			X		X	1.º
	E4	1				X			X		X	1.º
	E6	2				X			X		X	1.º
	E11	2				X			X		X	1.º
	E14	1				X			X		X	2.º
	E15	2				X			X		X	2.º
	E16	1				X			X		X	2.º
	E19	1				X			X		X	2.º
	E22	1				X			X		X	2.º
	E23	1				X			X		X	2.º
	E48	1				X			X		X	3.º
	E58	1				X			X		X	3.º
	E59	2				X			X		X	3.º
	JF60	1				X			X		X	3.º
	JF61	2				X			X		X	3.º
	JF64	1				X			X		X	2.º
	E67	3				X			X		X	1.º
	E68	3				X			X		X	1.º
	E73	3				X			X		X	3.º
	E76	2				X			X		X	2.º
	E82	4				X			X		X	1.º
	E94	3				X			X		X	2.º



CONDIC\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (IPSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	
PRECARIEDADE	E95	3				X			X		X	2.\u00b0
	E96	3				X		X	X		X	2.\u00b0
	E97	2				X		X	X		X	2.\u00b0
	E100	2				X		X	X		X	2.\u00b0
	JF2	3				X		X	X		X	2.\u00b0
	JF12	2				X		X	X		X	3.\u00b0
	JF27	5				X		X	X		X	1.\u00b0
	JF40	4				X		X	X		X	3.\u00b0
	JF59	7				X		X	X		X	2.\u00b0
	E74	2				X		X	X		X	3.\u00b0
	JF30	4				X		X	X		X	1.\u00b0
	E5	2		X					X		X	1.\u00b0
	E17	1		X					X		X	2.\u00b0
	E24	1		X					X		X	2.\u00b0
INSALUBRIDADE E INSEGURAN\u00c7A	E28	1		X				X			X	2.\u00b0
	E38	1		X				X			X	3.\u00b0
	E39	1		X				X			X	3.\u00b0
	E47	2		X				X			X	3.\u00b0
	E60	1		X				X			X	3.\u00b0
	E61	1		X				X			X	3.\u00b0
	E70	4		X				X			X	2.\u00b0
	E72	2		X				X			X	3.\u00b0
	E78	2		X				X			X	1.\u00b0
E79	2		X				X			X	1.\u00b0	
E80	2		X				X			X	1.\u00b0	
E81	3		X				X			X	1.\u00b0	



CONDICÃO INDIGNA	CÓDIGO AGREGADO	Nº ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO			PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Câmara Municipal	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMP)	Entidade Beneficiária (IPSS)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Acquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA	E93	2		X					X			2,º
	E98	3		X				X				2,º
	E99	3		X				X				2,º
	BNovelas (115 agregados) <sup>a</sup>	392	X					X				1,º
	BQuinta do Bispo (37 agregados) <sup>b</sup>	166	X					X				2,º
	BGaspar Baltar (64 agregados) <sup>c</sup>	168	X					X				3,º
	JF1	3		X					X			2,º
	JF4	3		X					X			2,º
	JF7	4		X					X			2,º
	JF8	3		X					X			2,º
	JF10	3		X					X			3,º
	JF13	2		X					X			3,º
	JF15	2		X					X			3,º
	JF17	2		X					X			3,º
	JF19	2		X					X			3,º
	JF24	4		X					X			1,º
	JF29	3		X					X			1,º
	JF31	4		X					X			1,º
	JF33	5		X					X			2,º
	JF36	3		X					X			2,º
JF38	4		X					X			2,º	
JF42	3		X					X			3,º	
JF48	3		X					X			2,º	
JF57	6		X					X			1,º	
JF65	1						X			X	2,º	
JF66	1					X				X	2,º	
JF67	1					X				X	2,º	
JF68	1					X				X	2,º	
JF69	1					X				X	2,º	

<sup>a</sup> **Bairro de Novelas**, composto por 115 agregados com casa própria, num total de 392 elementos. Todos agregados constituem-se como beneficiários diretos, em que a solução prevista é a "Reabilitação de Frações ou prédios habitacionais."

<sup>b</sup> **Bairro Quinta do Bispo** composto por 37 agregados com casa própria, num total de 166 elementos. Todos agregados constituem-se como beneficiários diretos, em que a solução prevista é a "Reabilitação de Frações ou prédios habitacionais."

<sup>c</sup> **Bairro de Gaspar Baltar**, composto por 64 agregados com casa própria, num total de 168 elementos. Todos agregados constituem-se como beneficiários diretos, em que a solução prevista é a "Reabilitação de Frações ou prédios habitacionais."



CONDI\u00c7\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (IPSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	
INSALUBRIDADE E INSEGURAN\u00c7A	JF70	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF71	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF72	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF73	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF74	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF75	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF76	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF77	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF78	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF79	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF80	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF81	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF82	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF83	1				X			X	X		2.\u00b0
	JF84	1				X			X	X		2.\u00b0
JF85	1				X			X	X		2.\u00b0	
SOBRELOTA\u00c7\u00c3O	E89	2		X						X	X	1.\u00b0
	JF43	3		X					X	X	X	3.\u00b0
	JF44	3		X					X	X	X	3.\u00b0
	JF45	3		X					X	X	X	1.\u00b0
	JF52	2		X					X	X	X	1.\u00b0
	JF53	2		X					X	X	X	3.\u00b0
	JF54	2		X					X	X	X	3.\u00b0
	JF56	4		X					X	X	X	2.\u00b0
	JF58	5		X					X	X	X	1.\u00b0
	JF63	3		X					X	X	X	2.\u00b0



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AREGADO	Nº ELEMENTOS AREGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO			PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Câmara Municipal	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMP)	Entidade Beneficiária (FPSS)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INADEQUAÇÃO	E20	1			X	X						2º
	E1	4			X			X			X	1º
	E2	2			X			X			X	1º
	E3	4			X			X			X	1º
	E4	1			X			X			X	1º
	E5	3			X			X			X	1º
	E6	1			X			X			X	1º
	E7	2			X			X			X	1º
	E8	3			X			X			X	1º
	E9	1			X			X			X	1º
	E10	3			X			X			X	1º
	E11	2			X			X			X	1º
	E12	1			X			X			X	1º
	E13	4			X			X			X	1º
	E14	1			X			X			X	1º
	E15	4			X			X			X	1º
	E16	1			X			X			X	1º
	E17	2			X			X			X	1º
	E18	2			X			X			X	1º
	E19	1			X			X			X	1º
	E20	3			X			X			X	1º
	E21	1			X			X			X	1º
	E22	2			X			X			X	1º
	E23	1			X			X			X	1º
	E24	2			X			X			X	1º
E25	1			X			X			X	1º	



CONDI\u00c7\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (IPSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	
INADEQUA\u00c7\u00c3O	E26	3			X			X		X		1.\u00b0
	E27	3			X			X		X		1.\u00b0
	E28	2			X			X		X		1.\u00b0
	E29	3			X			X		X		1.\u00b0
	E30	2			X			X		X		1.\u00b0
	E31	2			X			X		X		1.\u00b0
	E32	2			X			X		X		1.\u00b0
	E33	3			X			X		X		1.\u00b0
	E34	3			X			X		X		1.\u00b0
	E35	2			X			X		X		1.\u00b0
	E36	1			X			X		X		1.\u00b0
	E37	2			X			X		X		1.\u00b0
	E38	4			X			X		X		1.\u00b0
	E39	1			X			X		X		1.\u00b0
	E40	2			X			X		X		1.\u00b0
	E41	1			X			X		X		1.\u00b0
	E42	2			X			X		X		1.\u00b0
	E43	2			X			X		X		1.\u00b0
	E44	1			X			X		X		1.\u00b0
	E45	3			X			X		X		1.\u00b0
	E46	2			X			X		X		1.\u00b0
	E47	4			X			X		X		1.\u00b0
	E48	3			X			X		X		1.\u00b0
	E49	1			X			X		X		1.\u00b0
	E50	2			X			X		X		1.\u00b0
	E51	4			X			X		X		1.\u00b0



CONDIÇÃO INDIGNA	CÓDIGO AGRGADO	Nº ELEMENTOS AGRGADO	PROPRIEDADE DA HABITAÇÃO				BENEFICIÁRIO			PROPOSTA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS		PRIORIDADE
			Própria	Arrendada Privado	Câmara Municipal	Outro	Beneficiário Direto	Entidade Beneficiária (CMP)	Entidade Beneficiária (PSS)	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	
INADEQUAÇÃO	E52	2			X				X		X	1.º
	E53	1			X			X			X	1.º
	E54	2			X			X			X	1.º
	E55	2			X			X			X	1.º
	E56	2			X			X			X	1.º
	E57	2			X			X			X	1.º
	E58	1			X			X			X	1.º
	E59	2			X			X			X	1.º
	E60	2			X			X			X	1.º
	E61	1			X			X			X	1.º
	E62	2			X			X			X	1.º
	E63	3			X			X			X	1.º
	E64	1			X			X			X	1.º
	E65	2			X			X			X	1.º
	E66	5			X			X			X	1.º
	E67	1			X			X			X	1.º
	E68	5			X			X			X	1.º
	E69	2			X			X			X	1.º
	E70	2			X			X			X	1.º
	E71	3			X			X			X	1.º
	E72	2			X			X			X	1.º
	E73	2		X				X			X	1.º
	E74	2				X		X			X	1.º
	E75	3		X				X			X	3.ª
	E76	2		X				X			X	3.ª
	E77	2		X				X			X	3.ª



CONDI\u00c7\u00c3O INDIGNA	C\u00d3DIGO AGREGADO	N\u00b0 ELEMENTOS AGREGADO	PROPRIEDADE DA HABITA\u00c7\u00c3O				BENEFICI\u00c1RIO			PROPOSTA DE SOLU\u00c7\u00d5ES HABITACIONAIS		PRIORIDADE	
			Pr\u00f3pria	Arrendada Privado	C\u00e2mara Municipal	Outro	Benefici\u00e1rio Direto	Entidade Benefici\u00e1ria (CMP)	Entidade Benefici\u00e1ria (PSS)	Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos		
INADEQUA\u00c7\u00c3O	E78	2	X					X			X		3.ª
	E79	2	X					X			X		3.ª
	E80	2	X					X			X		3.ª
	E81	2	X					X			X		3.ª
	E82	3	X					X			X		3.ª
	E83	3	X					X			X		3.ª
	E84	4	X					X			X		3.ª
	E85	2	X					X			X		3.ª
	E86	2	X					X			X		3.ª
	E87	2	X					X			X		3.ª
	E88	3	X					X			X		3.ª
	E89	3	X					X			X		3.ª
	E90	4	X					X			X		3.ª
	E91	3	X					X			X		3.ª
	E92	2	X					X			X		3.ª
	E93	3	X					X			X		3.ª
	E94	2	X					X			X		3.ª

<b>TOTAIS</b>	<b>1333</b>	<b>237</b>	<b>46</b>	<b>73</b>	<b>139</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>21</b>	<b>331</b>	<b>164</b>
---------------	-------------	------------	-----------	-----------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------



### 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 5 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 Penafiel 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. Instala\u00e7\u00e3o da Equipa T\u00e9cnica**

Para al\u00e9m de um diretor, a equipa t\u00e9cnica necessita de instala\u00e7\u00f5es, equipamentos, meios t\u00e9cnicos e financiamento para levar a cabo a sua miss\u00e3o. Embora possa come\u00e7ar de forma “embrion\u00e1ria” esta instala\u00e7\u00e3o \u00e9 precedente e indispens\u00e1vel \u00e0 sua atividade.

### **4. Recrutamento da Equipa T\u00e9cnica**

O gabinete t\u00e9cnico ter\u00e1 de ser polivalente, com t\u00e9cnicos da \u00e1rea social e da \u00e1rea das obras. Recorrendo, eventualmente, aos recursos humanos que j\u00e1 existem nos diversos servi\u00e7os aut\u00e1rquicos, importa dar corpo a um espirito de equipa ao servi\u00e7o de uma miss\u00e3o, que ter\u00e1 de cumprir os seus objetivos dentro de um prazo de um or\u00e7amento pr\u00e9-definido.

### **5. Aprova\u00e7\u00e3o do plano de atividades plurianual e dos P. A. anuais**

Para al\u00e9m da aprova\u00e7\u00e3o da ELH, de designa\u00e7\u00e3o do diretor da equipa t\u00e9cnica, o munic\u00edpio ter\u00e1 tamb\u00e9m de aprovar o plano de atividades plurianual para a equipa e os respetivos planos de atividades anuais. S\u00e3o esses planos anuais que concretizam a contratualiza\u00e7\u00e3o do executivo municipal com o gabinete t\u00e9cnico, no sentido de garantir que em 2024 estar\u00e3o erradicadas do munic\u00edpio de Penafiel as situa\u00e7\u00f5es de habita\u00e7\u00e3o indigna.

### **6. Forma\u00e7\u00e3o espec\u00edfica da equipa t\u00e9cnica**

Sendo a ELH uma nova frente no \u00e2mbito das atividades da autarquia de Penafiel, ser\u00e1 conveniente preparar um programa de forma\u00e7\u00e3o espec\u00edfica para os t\u00e9cnicos do gabinete t\u00e9cnico no sentido de atingirem a melhor prepara\u00e7\u00e3o para lidar com a problem\u00e1tica 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 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 se procura, 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. Lan\u00e7amento e acompanhamento de a\u00e7\u00f5es estrat\u00e9gicas**

A ELH sistematiza um conjunto de a\u00e7\u00f5es complexas que t\u00eam de ser lan\u00e7adas e acompanhadas pelo gabinete t\u00e9cnico at\u00e9 \u00e0 sua resolu\u00e7\u00e3o, dentro dos prazos dos or\u00e7amentos previstos. Dentro do plano de atividades plurianual, qualquer uma destas a\u00e7\u00f5es merece um calend\u00e1rio e um cronograma financeiro pr\u00f3prio.

### **12. Monitoriza\u00e7\u00e3o, avalia\u00e7\u00e3o e “report” anual da implementa\u00e7\u00e3o da ELH**

Ao longo do per\u00edodo de vig\u00eancia da opera\u00e7\u00e3o a equipa t\u00e9cnica ter\u00e1 que informar superiormente o munic\u00edpio, atrav\u00e9s de relat\u00f3rios anuais, do avan\u00e7o das a\u00e7\u00f5es e do cumprimento do plano de atividades. Para o efeito, a equipa t\u00e9cnica deve organizar um processo de monitoriza\u00e7\u00e3o que permite acompanhar o desenvolvimento f\u00edsico e financeiro das atividades em curso ou j\u00e1 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 negocia\u00e7\u00f5es promovidas pela pr\u00f3pria equipa t\u00e9cnica.

O “report” dos resultados obtidos e das dificuldades encontradas ao longo do processo ser\u00e1, tamb\u00e9m, determinante para a ado\u00e7\u00e3o, por parte do munic\u00edpio, de medidas de “corre\u00e7\u00e3o de trajet\u00f3ria” que venham a verificar-se pertinentes.

### **13. Contributo da ELH de Penafiel para as Pol\u00edticas Nacionais**

A Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o, sendo nova por defini\u00e7\u00e3o, ser\u00e1 benefici\u00e1ria das experi\u00eancias locais, que constituem o confronto entre a formula\u00e7\u00e3o da pol\u00edtica e a realidade social e habitacional local.

Caber\u00e1 ao gabinete t\u00e9cnico da ELH de Penafiel fazer a leitura das dificuldades e das virtualidades pr\u00e1ticas da aplica\u00e7\u00e3o da NGPH, elaborando propostas de contributo para a sua valoriza\u00e7\u00e3o 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 E.T.	■			
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 <i>Report</i>		■	■	■
13. Contributo para a N.G.P.H.		■	■	■

Como já foi mencionado, prevê-se que as soluções habitacionais já apontadas, assim como as que, ainda, se venham a identificar, sejam concretizadas até 2024, sendo necessário definir prioridades. Procedeu-se, então, à elaboração de um cronograma temporal de execução global que reflete os vários momentos da operacionalização da ELH de Penafiel no que respeita às soluções já definidas. Foram ainda desenvolvidos três cronogramas de execução temporal referentes às intervenções dos beneficiários diretos, às intervenções da entidade beneficiária, CMP, e às intervenções da entidade beneficiária, IPSS.



### Cronograma temporal de execu\u00e7\u00e3o global

Solu\u00e7\u00f5es Habitacionais Previstas	Linhas de concretiza\u00e7\u00e3o	2021	2022	2023	2024
Reabilita\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou de pr\u00e9dios habitacionais**	Desenvolver projetos				
	Financiamento				
	Lan\u00e7ar concurso empreitada				
	Obra				
Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados e subsequente reabilita\u00e7\u00e3o dos mesmos	Aquisi\u00e7\u00e3o de fra\u00e7\u00f5es ou pr\u00e9dios degradados				
	Desenvolver projetos				
	Financiamento				
	Contrata\u00e7\u00e3o de empreitadas				
	Obras				

\*\* O "Financiamento" depender\u00e1 sempre das condi\u00e7\u00f5es do respetivo benefici\u00e1rio e da respetiva concess\u00e3o de cr\u00e9dito.



**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	62	85	90	-	237

**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	13	28	17	73
Aquisição de frações ou prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	35	55	32	42	164

**Cronograma temporal de execução da entidade beneficiária - IPSS**  
Número de soluções a executar por ano pela entidade beneficiária - IPSS

Soluções Habitacionais Previstas	2022	2023	2024	Total
Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	7	7	7	21



Da mesma forma, foram estimados valores para todas as solu33o3es habitacionais previstas a executar durante o per3iodo de vig3ncia da presente ELH. N3o obstante o facto de o DL n.º 37/2018, de 4 de junho estipular valores de refer3ncia para as interven33o3es, 3 muito prov3vel que estes n3o se coadunem com os valores reais praticados, pelo que os valores de investimento apresentados s3o apenas estimativas.

Tabela 32. Valores de refer3ncia

Solu33o3es Habitacionais Previstas	Valores de Refer3ncia
<b>Reabilita33o de fra33o3es ou de pr3dios habitacionais</b> (benefici3rios diretos e entidades benefici3rias)	<b>615,00€/m<sup>2</sup></b> (Valor base por m <sup>2</sup> dos pr3dios edificados, definido no CIMI - Portaria n.º330-A/2018, de 20 de dezembro)
<b>Aquisi33o de fra33o3es ou pr3dios degradados e subsequente reabilita33o dos mesmos</b>	<b>740,00€/m<sup>2</sup></b> (Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE))
<b>Constru33o de pr3dios ou de empreendimentos habitacionais</b>	<b>710,00€/m<sup>2</sup></b> (Limites do Regime de Habita33o de Custos Controlados (Portaria n.º 65/2019))
<b>Arrendamento para subarrendamento</b>	<b>3,16€/m<sup>2</sup></b> (Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE))

Assim, 3 da mais elevada import3ncia sublinhar que, as estimativas or33amentais apresentadas na tabela 33 tiveram como base de c3lculo os referenciais da tabela 32, e como tal, carecem de revis3o 3 data da candidatura de acordo com os valores de mercado praticados.

Tabela 33. Estimativas or33amentais para as solu33o3es habitacionais

Solu33o3es Habitacionais Previstas	Estimativas or33amentais
<b>Reabilita33o de fra33o3es ou de pr3dios habitacionais</b> (benefici3rios diretos e entidades benefici3rias)	21.050.220,00 €
<b>Aquisi33o de fra33o3es ou pr3dios degradados e subsequente reabilita33o dos mesmos</b>	11.162.900,00 € (aquisi33o)
	9.277.275,00 € (reabilita33o)
<b>TOTAL</b>	<b>41.490.395,00 €</b>



A estimativa orçamental para as 495 soluções habitacionais para os agregados identificados nos inquéritos pelo município perfazem um total de **41.490.395,00€** de investimento, sendo que grande parte deste valor ser financiado no âmbito do programa 1º Direito, tanto no caso dos beneficiários diretos, como no caso da Câmara Municipal de Penafiel e da IPSS – Centro Paroquial – Casa Sagrada Família de Penafiel, enquanto entidades beneficiárias.

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.



## 8 PARCERIAS ESTRAT\u00c9GICAS

Considerando as complexidades dos problemas habitacionais, bem como a diversidade das entidades envolvidas \u00e9 princ\u00edpio essencial da Estrat\u00e9gia Local de Habita\u00e7\u00e3o de Penafiel a celebra\u00e7\u00e3o cont\u00ednua de contratos de parceria estrat\u00e9gica com entidades chave.

Podem, desde j\u00e1, enunciar-se algumas preocupa\u00e7\u00f5es que aparecem como priorit\u00e1rias:

**1\u00b0** Estabelecer uma parceria com o IHRU que dever\u00e1 explicitar as a\u00e7\u00f5es inerentes a eventuais levantamentos e projetos, lan\u00e7amentos de concursos, gest\u00e3o e fiscaliza\u00e7\u00e3o de obra. Deve tamb\u00e9m ser alvo deste protocolo um esbo\u00e7o de candidatura ao 1\u00b0 Direito no sentido de tornar previs\u00edvel o n\u00edvel de participa\u00e7\u00e3o a que a entidade poder\u00e1 vir a ter acesso.

**2\u00b0** Estabelecer acordos e parcerias com as entidades melhor colocadas no terreno de forma a executar uma abordagem integrada que, al\u00e9m da habita\u00e7\u00e3o, os avalie sob o ponto de vista da sa\u00fade, a\u00e7\u00e3o social, emprego e outras vertentes que venham a justificar-se.

**3\u00b0** Promo\u00e7\u00e3o municipal de fogos de habita\u00e7\u00e3o social, com recurso ao financiamento do 1\u00b0 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 Penafiel pretende executar medidas que cheguem a diversos segmentos da população e que incentivem a reabilitação do parque edificado existente assim como a promoção do arrendamento para habitação permanente, nomeadamente no âmbito dos programas da NGPH, que podem ser consultados no Anexo III do presente documento. Assim, os recursos financeiros a utilizar no âmbito da operacionalização da ELH de Penafiel 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 GEST\u00c3O, MONITORIZA\u00c7\u00c3O E AVALIA\u00c7\u00c3O

Reitera-se a impreter\u00edvel necessidade da exist\u00eancia da equipa t\u00e9cnica que, em suma, ter\u00e1 por miss\u00e3o:

### MISS\u00c3O ET

- Manter a operacionalidade da ELH;
- Atender ao cumprimento do cronograma;
- Resolver conflitos;
- Avaliar dificuldades de aplica\u00e7\u00e3o pr\u00e1tica da ELH e propor afina\u00e7\u00f5es;
- Detetar e incluir casos que possam ter surgido depois de aprovada a ELH;
- Propor altera\u00e7\u00f5es que care\u00e7am de aprova\u00e7\u00e3o pol\u00edtica;
- Elabora\u00e7\u00e3o regularmente a atualiza\u00e7\u00e3o do quadro de a\u00e7\u00f5es;
- Elaborar anualmente um relat\u00f3rio de situa\u00e7\u00e3o com balan\u00e7o e proposta para os anos seguintes.

Tendo a estrat\u00e9gia local de habita\u00e7\u00e3o um tema de fundo t\u00e3o importante como a habita\u00e7\u00e3o condigna, \u00e9 fundamental garantir o rigor do trabalho desenvolvido e assegurar que os seus pressupostos s\u00e3o efetivamente atingidos, tal como se pretende.

Desse modo, e para garantir a boa execu\u00e7\u00e3o dos mesmos, considera-se que a avalia\u00e7\u00e3o per\u00edodica \u00e9 fundamental para averiguar o grau de cumprimento dos objetivos e desta forma permitir agir de forma adequada perante eventuais desvios, assim como perante altera\u00e7\u00e3o que se verifiquem necess\u00e1rias.

Como tal, anualmente devem ser elaborados relat\u00f3rios de avalia\u00e7\u00e3o, de que conste informa\u00e7\u00e3o suficiente para fazer um balan\u00e7o da efic\u00e1cia de estrat\u00e9gia 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 Penafiel, 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

### Documentos Estrat\u00e9gicos Municipais

\u00c1rea de Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana do Centro Hist\u00f3rico de Penafiel – 2015

Diagn\u00f3stico Social – 2014

Plano de Desenvolvimento Social – 2015/2020

### Legisla\u00e7\u00e3o

**Resolu\u00e7\u00e3o do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018** - Aprova o sentido estrat\u00e9gico, objetivos e instrumentos de atua\u00e7\u00e3o para uma Nova Gera\u00e7\u00e3o de Pol\u00edticas de Habita\u00e7\u00e3o

**Decreto-Lei n.º 68/2019, 22 de maio** - Cria o Programa de Arrendamento Acess\u00edvel

**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 \u00e0 Habita\u00e7\u00e3o

**Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho** - Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso \u00e0 Habita\u00e7\u00e3o

**Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro** - Procede \u00e0 d\u00e9cima terceira altera\u00e7\u00e3o ao

**Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** - que estabelece o regime jur\u00eddico da urbaniza\u00e7\u00e3o e edifica\u00e7\u00e3o.

**Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** - Procede \u00e0 primeira altera\u00e7\u00e3o ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jur\u00eddico da reabilita\u00e7\u00e3o urbana, e \u00e0 54.ª altera\u00e7\u00e3o ao C\u00f3digo Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilita\u00e7\u00e3o urbana.

**Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio** - Aprova a revis\u00e3o do Regime Jur\u00eddico dos Instrumentos de gest\u00e3o Territorial.



## Sites Consultados

<http://www.cm-penafiel.pt/>

<https://www.ine.pt>

<https://www.pordata.pt>

<https://www.iefp>



## GLOSS\u00c1RIO

**Agregado habitacional\*\*** - o conjunto constitu\u00eddo pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mant\u00eam entre si v\u00ednculos de conviv\u00eancia est\u00e1vel e ou de depend\u00eancia, ou que constitua uma unidade de conviv\u00eancia na ace\u00e7\u00e3o do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habita\u00e7\u00e3o (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situa\u00e7\u00f5es previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua reda\u00e7\u00e3o atual;

**Agregado unitulado\*\*** - O agregado habitacional constitu\u00eddo por um ou mais dependentes e um \u00fanico adulto n\u00e3o dependente;

**Alojamento\*** - Pelo modo como foi constru\u00eddo, reconstru\u00eddo, ampliado, transformado ou est\u00e1 a ser utilizado, destina-se a habita\u00e7\u00e3o com a condi\u00e7\u00e3o de n\u00e3o estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de refer\u00eancia.

**Alojamento Familiar Cl\u00e1ssico\*** - Local distinto e independente, constitu\u00eddo por uma divis\u00e3o ou conjunto de divis\u00f5es e seus anexos, num edif\u00edcio de car\u00e1ter permanente, ou numa parte distinta do edif\u00edcio (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi constru\u00eddo, reconstru\u00eddo, ampliado ou transformado se destina a servir de habita\u00e7\u00e3o, normalmente, apenas de uma fam\u00edlia/agregado dom\u00e9stico privado.

**Alojamento Familiar N\u00e3o Cl\u00e1ssico\*** - Todo o local que, no momento de refer\u00eancia est\u00e1 ocupado por pessoas e que n\u00e3o satisfaz inteiramente as condi\u00e7\u00f5es de alojamento cl\u00e1ssico. Est\u00e3o compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento m\u00f3vel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em constru\u00e7\u00e3o n\u00e3o destinada \u00e0 habita\u00e7\u00e3o e outros locais n\u00e3o destinados \u00e0 habita\u00e7\u00e3o (grutas, v\u00e3os de escada, pontes, etc.).

**Alojamento Vago\*** - Alojamento que, no momento de refer\u00eancia se encontra dispon\u00edvel no mercado da habita\u00e7\u00e3o. Poder-se-\u00e3o considerar as seguintes situa\u00e7\u00f5es: para venda, aluguer, demoli\u00e7\u00e3o, em estado de deteriora\u00e7\u00e3o e outros motivos.

\* Defini\u00e7\u00e3o do INE

\*\* Defini\u00e7\u00e3o do 1\u00b0 Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua reda\u00e7\u00e3o atual.



**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.

\* Definição do INE

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



**Dependente\*\*** - O menor de idade e a pessoa que, n\u00e3o tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores \u00e0 pens\u00e3o social do regime n\u00e3o contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos n\u00e3o dependentes.

**Defici\u00eancia ou incapacidade\*\*** - A situa\u00e7\u00e3o da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado m\u00e9dico de incapacidade multiuso.

**Divis\u00e3o habit\u00e1vel\*\*** - divis\u00e3o cuja \u00e1rea \u00e9 de pelo menos 4 m<sup>2</sup>

**Edif\u00edcio\*** - Constru\u00e7\u00e3o permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que v\u00e3o das funda\u00e7\u00f5es \u00e0 cobertura e destinada \u00e0 utiliza\u00e7\u00e3o humana ou a outros fins.

**Empreendimento habitacional\*\*** - O conjunto edificado em que o somat\u00f3rio das \u00e1reas brutas habitacionais dos pr\u00e9dios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua \u00e1rea bruta total.

**Equipamento complementar\*\*** - O pr\u00e9dio ou a parte independente de um pr\u00e9dio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional financiado ao abrigo do 1.º Direito, afeto a fins de utiliza\u00e7\u00e3o coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por servi\u00e7os municipais, servi\u00e7os da seguran\u00e7a social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de coopera\u00e7\u00e3o com a seguran\u00e7a social.

**Fra\u00e7\u00e3o\*\*** - Cada uma das partes de um pr\u00e9dio, esteja ou n\u00e3o em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com sa\u00edda pr\u00f3pria para uma parte comum do pr\u00e9dio ou para a via p\u00fablica, e as respetivas partes acess\u00f3rias.

**Fra\u00e7\u00e3o habitacional\*\*** - A fra\u00e7\u00e3o destinada a fins habitacionais.

\* Defini\u00e7\u00e3o do INE

\*\* Defini\u00e7\u00e3o do 1\u00b0 Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua reda\u00e7\u00e3o atual.



**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 par\u00e2metros considerados normais: uma divis\u00e3o para sala de estar; uma divis\u00e3o por cada casal; uma divis\u00e3o por cada outra pessoa n\u00e3o solteira; uma divis\u00e3o por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divis\u00e3o por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divis\u00e3o por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divis\u00e3o por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

**Insalubridade e inseguran\u00e7a\*\*** - Nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, constru\u00eddo ou n\u00e3o, destitu\u00eddo de condi\u00e7\u00f5es b\u00e1sicas de salubridade, seguran\u00e7a estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edifica\u00e7\u00e3o sem condi\u00e7\u00f5es m\u00ednimas de habitabilidade.

**Movimento Pendular\*** - Desloca\u00e7\u00e3o entre o local de trabalho ou estudo e o local de resid\u00eancia.

**Munic\u00edpio competente\*\*** - o munic\u00edpio, ou o \u00f3rg\u00e3o do munic\u00edpio, em cujo territ\u00f3rio reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual s\u00e3o promovidas as solu\u00e7\u00f5es habitacionais financiadas no \u00e2mbito deste programa, sem preju\u00edzo de qualquer dessas solu\u00e7\u00f5es poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma regi\u00e3o aut\u00f3noma ou por uma associa\u00e7\u00e3o de munic\u00edpios, diretamente ou atrav\u00e9s de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplic\u00e1veis;

**Partes acess\u00f3rias da fra\u00e7\u00e3o\*\*** - Os espa\u00e7os destinados a garagem ou estacionamento e a arrecada\u00e7\u00e3o ou arrumos, que estejam afectos ao uso exclusivo da fra\u00e7\u00e3o, e as \u00e1reas privativas de acesso e circula\u00e7\u00e3o, bem como, se for o caso, a quota -parte em partes comuns do pr\u00e9dio.

\* Defini\u00e7\u00e3o do INE

\*\* Defini\u00e7\u00e3o do 1\u00b0 Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua reda\u00e7\u00e3o atual.



**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-abrigo<sup>23</sup>, 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.

\* Definição do INE

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

<sup>23</sup> Definidas nos termos da alínea f) do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.



**Prote\u00e7\u00e3o Social\*** - Toda a interven\u00e7\u00e3o de organismos p\u00fablicos ou privados, destinada a minorar, para as fam\u00edlias e os indiv\u00edduos, o encargo representado por um conjunto definido de riscos ou necessidades, desde que n\u00e3o exista simultaneamente qualquer acordo rec\u00edproco ou individual.

**Reabilita\u00e7\u00e3o\*\*** - A interven\u00e7\u00e3o destinada a conferir adequadas caracter\u00edsticas funcionais e de desempenho ambiental a um pr\u00e9dio ou a uma fra\u00e7\u00e3o existente, bem como as formas de interven\u00e7\u00e3o mais profundas de «reabilita\u00e7\u00e3o de edif\u00edcios» e de «reabilita\u00e7\u00e3o urbana», tal como definidas no artigo 2.º do regime jur\u00eddico da reabilita\u00e7\u00e3o 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 Acess\u00edvel\*** - Valor de renda m\u00e1ximo base 20% inferior ao valor de refer\u00eancia de mercado (por metro quadrado, por tipologia habitacional, para a localiza\u00e7\u00e3o em causa) e que os arrendat\u00e1rios n\u00e3o tenham de suportar uma taxa de esfor\u00e7o superior a 35%.

**Rendimento Anual\*\*** - O rendimento anual de uma pessoa ou de um agregado habitacional \u00e9 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 \u00faltimo ano civil de que a Autoridade Tribut\u00e1ria Aduaneira (AT) disp\u00f5e de informa\u00e7\u00e3o.

**Rendimento Bruto Declarado\*** - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento n\u00e3o isento antes de efetuada qualquer dedu\u00e7\u00e3o espec\u00edfica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pens\u00f5es); 2) ao valor do rendimento l\u00edquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas dedu\u00e7\u00f5es espec\u00edficas para as restantes categorias.

\* Defini\u00e7\u00e3o do INE

\*\* Defini\u00e7\u00e3o do 1\u00b0 Direito, estabelecida pelo DL 37/2018, de 4 de junho, na sua rea\u00e7\u00e3o atual.



**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);

\* Definição do INE

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



**Sobrelota\u00e7\u00e3o\*\*** - quando, da rela\u00e7\u00e3o entre a composi\u00e7\u00e3o do agregado e o n\u00famero de divis\u00f5es habit\u00e1veis da habita\u00e7\u00e3o, esta n\u00e3o disp\u00f5e de um n\u00famero de divis\u00f5es suficiente, considerando-se suficiente um n\u00famero correspondente a uma divis\u00e3o comum e a uma divis\u00e3o 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;

**Solu\u00e7\u00f5es de sustentabilidade ambiental\*\*** - As medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os pr\u00e9dios e as fra\u00e7\u00f5es das condi\u00e7\u00f5es necess\u00e1rias a uma utiliza\u00e7\u00e3o racional da energia e da \u00e1gua, bem como para a gest\u00e3o de res\u00edduos;

**Subs\u00eddio de Desemprego\*** - Situa\u00e7\u00e3o em que a principal fonte de um indiv\u00edduo, \u00e9 assegurada atrav\u00e9s de presta\u00e7\u00e3o financeira, de car\u00e1ter tempor\u00e1rio, que o indiv\u00edduo recebe enquanto estiver na situa\u00e7\u00e3o de desemprego \u00e0 procura de emprego.

**Taxa de sobrecarga das despesas em habita\u00e7\u00e3o\*** - Propor\u00e7\u00e3o da popula\u00e7\u00e3o que vive em agregados familiares em que o r\u00e1cio entre as despesas anuais com a habita\u00e7\u00e3o e o rendimento dispon\u00edvel (deduzidas as transfer\u00eancias sociais relativas \u00e0 habita\u00e7\u00e3o) \u00e9 superior a 40%. As despesas com a habita\u00e7\u00e3o incluem as relacionadas com \u00e1gua, eletricidade, g\u00e1s ou outros combust\u00edveis, condom\u00ednio, seguros, saneamento, pequenas repara\u00e7\u00f5es, bem como as rendas e os juros relativos ao cr\u00e9dito \u00e0 habita\u00e7\u00e3o principal.

**Taxa de sobrelota\u00e7\u00e3o da habita\u00e7\u00e3o\*** - Corresponde \u00e0 propor\u00e7\u00e3o da popula\u00e7\u00e3o que vive em alojamentos em que o n\u00famero de divis\u00f5es habit\u00e1veis ( $\geq 4 \text{ m}^2$ ) \u00e9 insuficiente para o n\u00famero e perfil demogr\u00e1fico dos membros do agregado.

**Unidades residenciais\*\*** - As \u00e1reas destinadas a utiliza\u00e7\u00e3o habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fra\u00e7\u00e3o ou num pr\u00e9dio dotado de espa\u00e7os complementares de utiliza\u00e7\u00e3o comum afetos a socializa\u00e7\u00e3o e a assist\u00eancia aos residentes.



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento do concelho de Penafiel no contexto da NUT II e NUT III. ....	13
Figura 2. Castro de Monte Mozinho.....	16
Figura 3. Praça Municipal, Penafiel, 1926.....	19
Figura 4. Trecho da Ria Formosa, Penafiel, 1926.....	19
Figura 5. Densidade populacional (Hab/ km <sup>2</sup> ), nas freguesias do concelho de Penafiel .....	23
Figura 6. Proporção da população residente que entra e sai, movimentos pendulares (%), no município de Penafiel.....	32
Figura 7. Principais fluxos externos da população residente (N.º) do concelho de Penafiel que se desloca para outro município para trabalhar ou estudar na Região Tâmega.....	33
Figura 8. Dimensões da Habitação Condigna.....	75
Figura 9. Esquema modelo de gestão .....	107
Figura 10. Estratégia de intervenção.....	112

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Anterior e atual organização administrativa das freguesias do concelho de Penafiel .....	14
Tabela 2. População residente (N.º) e a área (Km <sup>2</sup> ), do nível nacional ao concelho de Penafiel .....	22
Tabela 3. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º), sexo e condição perante o trabalho.....	31
Tabela 4. População residente com 15 e mais anos de idade (N.º e %) por condição perante o trabalho, do nível nacional ao concelho de Penafiel.....	31
Tabela 5. Poder de compra per capita nos municípios pertencentes à região do Tâmega e Sousa, por comparação com a média nacional .....	35



Tabela 6. Ganho m\u00e9dio mensal (€) nos munic\u00edpios pertencentes \u00e0 regi\u00e3o do T\u00eamega e Sousa, por compara\u00e7\u00e3o com o n\u00edvel nacional.....	36
Tabela 7. Agregados fiscais (N.º) por escal\u00f5es de rendimento bruto declarado (anual) deduzido do IRS liquidado, no concelho de Penafiel.....	36
Tabela 8. Taxa de desemprego, dos 15 aos 74 anos: total, nacionais e estrangeiros.....	39
Tabela 9. Desempregados (Nº e %) e situa\u00e7\u00e3o face ao emprego, no concelho de Penafiel.	40
Tabela 10. Popula\u00e7\u00e3o residente com 15 e mais anos n\u00e3o empregada (Nº) e benefici\u00e1rios do Rendimento Social de Inser\u00e7\u00e3o, Subs\u00eddio Social de Desemprego e Subs\u00eddio de Desemprego, do n\u00edvel nacional ao municipal.....	43
Tabela 11. Desemprego Registado no concelho.....	43
Tabela 12. Edif\u00edcios (N.º e %) do n\u00edvel nacional aos munic\u00edpios pertencentes \u00e0 regi\u00e3o do T\u00eamega. ....	44
Tabela 13. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos (N.º) na regi\u00e3o T\u00eamega e Sousa e no munic\u00edpio de Penafiel.....	50
Tabela 14. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos de resid\u00eancia habitual (Nº e %) por lota\u00e7\u00e3o, nas freguesias do concelho de Penafiel. ....	53
Tabela 15. Bairros Sociais por regime de propriedade, localiza\u00e7\u00e3o, n.º de edif\u00edcios e n.º de fra\u00e7\u00f5es.....	61
Tabela 16. N\u00famero e tipologia de habita\u00e7\u00e3o segundo o programa de apoio e ano de conclus\u00e3o (por parque habitacional p\u00fablico).....	63
Tabela 17. Bairros Sociais por regime de propriedade, localiza\u00e7\u00e3o, n.º de edif\u00edcios e n.º de fra\u00e7\u00f5es, a partir de 2015 .....	64
Tabela 18. Fogos Propriedade do IHRU – Instituto de Habita\u00e7\u00e3o e da Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana. ....	64
Tabela 19. Fogos Propriedade Alienada pelo IHRU – Instituto de Habita\u00e7\u00e3o e da Reabilita\u00e7\u00e3o Urbana.....	65



Tabela 20. Conjunto Habitacional de Paço de Sousa – Habitação Social de Venda a Custos Controlados. ....	67
Tabela 21. Conjunto Habitacional de Novelas – Habitação Social de Venda a Custos Controlados. ....	67
Tabela 22. Conjunto Habitacional de Irivo – Habitação Social de Venda a Custos Controlados. ....	67
Tabela 23. Conjunto Habitacional de Guilhufe – Habitação Social de Venda a Custos Controlado. ....	67
Tabela 24. Distribuição dos fogos e respetivas Tipologias por Bloco Habitacional. ....	69
Tabela 25. Distribuição dos fogos e respetivas Tipologias referentes ao Bloco 6. ....	69
Tabela 26. Distribuição das frações arrendadas e alienadas por conjunto habitacional e proprietário. ....	73
Tabela 27. Distribuição das tipologias existentes versus as tipologias pedidas no Município. ....	74
Tabela 28. Tipologias dos fogos pedidos e motivo da necessidade. ....	77
Tabela 29. Distribuição dos Agregados Familiares Carenciados por Condição Indigna e por Tipologia. ....	78
Tabela 30. Distribuição por Tipologia e por Freguesia do Levantamento de Necessidades Habitacionais. ....	80
Tabela 31. Situação de Alojamento Atual das Famílias financeiramente carenciadas e a viver em Habitações Indignas. ....	82
Tabela 32. Valores de referência. ....	147
Tabela 33. Estimativas orçamentais para as soluções habitacionais. ....	147

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º e %) por grupo etário, no município de Penafiel .....	24
Gráfico 2. Índice de envelhecimento (N.º) no município de Penafiel. ....	25



Gr\u00e1fico 3. Dificuldades (N.º) da popula\u00e7\u00e3o residente com dificuldades. ....	27
Gr\u00e1fico 4. Popula\u00e7\u00e3o residente por local de resid\u00eancia ( \u00e0 data dos Censos 2011) grupo et\u00e1rio e grau de dificuldade. ....	28
Gr\u00e1fico 5. Popula\u00e7\u00e3o residente com 15 e mais anos de idade (Nº e %) por n\u00edvel de escolaridade no munic\u00edpio de Penafiel .....	29
Gr\u00e1fico 6. Popula\u00e7\u00e3o residente com 15 e mais anos de idade com nenhum n\u00edvel de escolaridade por sexo no munic\u00edpio de Penafiel .....	30
Gr\u00e1fico 7. Volume de neg\u00f3cios (%) dos estabelecimentos por atividade econ\u00f3mica, no munic\u00edpio de Penafiel.....	38
Gr\u00e1fico 8. Popula\u00e7\u00e3o desempregada (%) por sexo, no concelho de Penafiel.....	40
Gr\u00e1fico 9. Popula\u00e7\u00e3o desempregada (N.º) por grupo et\u00e1rio, no concelho de Penafiel .....	41
Gr\u00e1fico 10. Popula\u00e7\u00e3o desempregada (%) por n\u00edvel escolar, no concelho de Penafiel.....	42
Gr\u00e1fico 11. Edif\u00edcios por estado de conserva\u00e7\u00e3o, nas freguesias do concelho de Penafiel..	46
Gr\u00e1fico 12. Edif\u00edcios (N.º) por dimens\u00e3o de pisos no concelho de Penafiel.....	47
Gr\u00e1fico 13. Edif\u00edcios constru\u00eddos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (%) por acessibilidade de indiv\u00edduos com mobilidade condicionada (entrada do edif\u00edcio) e exist\u00eancia de elevador, no munic\u00edpio de Penafiel.....	48
Gr\u00e1fico 14. Edif\u00edcios constru\u00eddos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (N.º e %) por dimens\u00e3o de pisos, acessibilidade de indiv\u00edduos com mobilidade condicionada (entrada do edif\u00edcio) e exist\u00eancia de elevador, no munic\u00edpio de Penafiel .....	49
Gr\u00e1fico 15. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos (N.º e %) por forma de ocupa\u00e7\u00e3o, no munic\u00edpio de Penafiel.....	50
Gr\u00e1fico 16. Alojamentos familiares cl\u00e1ssicos (N.º), por forma de ocupa\u00e7\u00e3o, no concelho de Penafiel .....	51
Gr\u00e1fico 17. Alojamentos familiares de resid\u00eancia habitual (Nº) por exist\u00eancia de instala\u00e7\u00f5es, nas freguesias do concelho de Penafiel. ....	52



Gráfico 18. Proporção de alojamentos familiares clássico vagos (%) nas freguesias do concelho de Penafiel.....	55
Gráfico 19. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º e %), por escalão de encargo mensal (aquisição de alojamento), no concelho de P. ....	56
Gráfico 20. Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), no concelho de Penafiel. ....	57
Gráfico 21. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º e %) por escalão do valor mensal da renda, nas freguesias do concelho de Penafiel. ....	58
Gráfico 22. Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) do nível nacional ao municipal. ....	59
Gráfico 23. Caracterização das famílias inseridas em habitação social.....	62
Gráfico 24. Número de Conjuntos Habitacionais por ano de construção no concelho de Penafiel .....	71
Gráfico 25. Frações de habitação social Arrendadas versus Alienadas.....	73
Gráfico 26. Distribuição por tipologias das habitações de cariz social do concelho .....	74
Gráfico 27. Tipo de habitação .....	83
Gráfico 28. Número de elementos dos agregados. ....	84
Gráfico 29. Distribuição dos Agregados Familiares por Faixas Etárias.....	85
Gráfico 30. Distribuição das Tipologias para a Solução Realojamento, Reabilitação/Adequação e Reabilitação .....	86
Gráfico 31. Agregados a viver em situações indignas.....	88
Gráfico 32. Soluções habitacionais.....	128

**Anexos**

# ANEXO I

Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna a preencher pelas Entidades.

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL

Estratégia Local de Habitação de Penafiel - 1º Direito |  
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas |

\* Campos de preenchimento obrigatório.

O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8  
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

### 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 \*:

Reside em \*: 

Habitação própria	<input type="checkbox"/>
Habitação arrendada	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>

No caso de residir em habitação arrendada, **\* identifique o senhorio:**

Câmara Municipal	<input type="checkbox"/>
IHRU	<input type="checkbox"/>
Privado	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>

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

CONDICÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	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"/>
	INDESCRIÇÃO DE SITUACIONES INDIGNAS		<input type="checkbox"/>
	INADAPTAÇÃO 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 unipessoais; os agregados com pessoas com deficiência 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 PENAFIEL \*

DATA:

# Inquérito local para a identificação de pessoas em condições indigna

## CÂMARA MUNICIPAL DE **PENAFIEL**

Estratégia Local de Habitação de Penafiel - 1º Direito |  
Inquérito local para a identificação de pessoas que vivem em condições indignas |

**\* Campos de preenchimento obrigatório.**  
O inquérito apenas está completo quando validado o Campo 8  
Se pretender alterar / apagar uma opção escolhida, utilizar a tecla "Delete"

### 1- IDENTIFICAÇÃO DA JUNTA DE FREGUESIA RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO INQUÉRITO

Junta de Freguesia \* :  Contacto: \_\_\_\_\_

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

Identificação \* : \_\_\_\_\_ N.º de pessoas do agregado \* : \_\_\_\_\_

Freguesia \* : \_\_\_\_\_

Morada \* : \_\_\_\_\_

Reside em \* :  
Habitação própria   
Habitação arrendada   
Outro

No caso de residir em habitação arrendada, Câmara Municipal   
\* identifique o senhorio:  
IHRU   
Privado   
Outro

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

CONDICÕES INDIGNAS	PRECARIEDADE	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	<input type="checkbox"/>
		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 unitários, 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 JUNTA DE FREGUESIA 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 PENAFIEL \*

DATA: \_\_\_\_\_

## **ANEXO II**

**Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP)**



**Situação do processo:** ARU aprovada

**Âmbito temporal:** 3 anos

**Aprovação da Assembleia Municipal:** 2018-12-07

## Área de Reabilitação Urbana do Vale do Cavalum (ARUVC)



**Situação do processo:** ARU e ORU Sistemática aprovadas

**Âmbito temporal:** 15 anos

**Aprovação da Assembleia Municipal:** 2018-02-28

## Área de Reabilitação Urbana de Entre-os-Rios (ARUER)



**Situação do processo:** ARU e ORU Sistemática aprovadas

**Âmbito temporal:** 15 anos

**Aprovação da Assembleia Municipal:** 2018-02-28

### **ANEXO III**

#### **Nova Geração de Políticas de Habitação – NGPH**

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 Territorial**

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

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 excepcional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação 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 visa 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.

## **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

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)